



# Haryana Government Gazette

## EXTRAORDINARY

Published by Authority

© Govt. of Haryana

No. 134-2019/Ext.] CHANDIGARH, WEDNESDAY, AUGUST 7, 2019 (SRAVANA 16, 1941 SAKA)

हरियाणा सरकार

शहरी स्थानीय निकाय विभाग

तथा

नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग

अधिसूचना

दिनांक 7 अगस्त, 2019

**संख्या सीसीपी (एनसीआर)/एएसडी (केएनएल)/एफडीपी/2019/1579** :- हरियाणा नगरपालिका अधिनियम, 1973 (1973 का 24), की धारा 203 ग की उप-धारा (7) तथा पंजाब अनुसूचित सड़क तथा नियन्त्रित क्षेत्र अनियमित विकास निर्बन्धन अधिनियम, 1963 (1963 का पंजाब अधिनियम 41), की धारा 5 की उप-धारा (7) द्वारा प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए तथा हरियाणा सरकार, शहरी स्थानीय निकाय विभाग तथा नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग, अधिसूचना संख्या सी सी पी (एन सी आर)/ए एस डी (के एन एल)/डी डी पी/2019/06, दिनांक 02 जनवरी, 2019 के प्रतिनिर्देश से, हरियाणा के राज्यपाल, इसके द्वारा, अनुबन्ध 'ख' में विनिर्दिष्ट नियंत्रित क्षेत्रों को लागू तथा अनुबन्ध 'क' तथा 'ख' में दिए गए निर्बन्धनों तथा शर्तों सहित असन्ध शहर की अंतिम विकास योजना 2031 ए डी प्रकाशित करते हैं।

### ड्राईंग

1. असन्ध शहर के इर्द-गिर्द नियंत्रित क्षेत्र के लिए विद्यमान भूमि उपयोग ड्राईंग संख्या डीटीपी(के)1285/2006, दिनांक 24 मई, 2006 [हरियाणा राजपत्र (असाधारण) में नगर तथा ग्राम आयोजना अधिसूचना संख्या सीसीपी (एनसीआर)/डीडीपी/एएसडी(केएनएल)2007/1782, दिनांक 02 मई, 2007 द्वारा पहले ही प्रकाशित]
2. अंतिम विकास योजना असन्ध-2031 एडी ड्राईंग संख्या डीटीपी (के)1569/2019, दिनांक 25 फरवरी, 2019।

### अनुबन्ध-‘क’

नगरपालिका शहर असन्ध, जिला करनाल के इर्द-गिर्द नियंत्रित क्षेत्र के लिए अंतिम विकास योजना-2031 एडी पर व्याख्यात्मक टिप्पण।

### I पृष्ठभूमि :-

असन्ध नगरपालिका शहर उपमण्डलीय मुख्यालय है, जो करनाल-जीन्द सड़क पर करनाल शहर से लगभग 45 किलोमीटर की दूरी पर है। यह शहर पहले महाभारत काल के दौरान के एक नायक “जरसन्ध” की सल्तनत की राजधानी थी। पूर्व काल में इस शहर का विवरण ब्राह्मण साहित्य में दो बलिदानों के स्थल के रूप में वर्णित है, जिसमें परिक्षित के पुत्र राजा “जनमेजया” द्वारा अश्वमेध यज्ञ किया गया था। स्तूप के अवशेष, जो संभवतः कुशाण काल के हैं, जिन्हें शहर की आबादी के पूर्वी भाग में अब भी देखा जा सकता है।

वर्ष 1857 के विद्रोह के दौरान इस शहर तथा आस पास के निवासियों ने मुख्य योगदान दिया था। ग्रामीणों ने लगान देने से मना कर दिया तथा पुलिस तथा सरकारी कर्मचारियों को अपने क्षेत्र से बाहर निकाल दिया था। उनका प्राधिकार पुनः स्थापित होने के उपरान्त, अंग्रेजों द्वारा असन्ध को लूट लिया गया, किले को ध्वस्त कर दिया, ग्रामीणों को दंडित किया, भारी जुर्माना लगा दिया तथा लगान में 10 प्रतिशत की दर से वृद्धि कर दी। आजादी के पश्चात् यहाँ स्वतन्त्रता संग्राम में क्षेत्र के लोगों द्वारा भाग लेने वालों के लिए सरकार द्वारा एक शहीदी स्मारक की स्थापना की गई है।

## II स्थान और क्षेत्रीय स्थिति :-

असन्ध का विद्यमान शहर 29° 52' उत्तरी अक्षांश तथा 76° 61' पूर्वी देशान्तर पर समुद्री तल से 237 मीटर की उँचाई पर स्थित है। असन्ध शहर करनाल-जीन्द अनुसूचित सड़क पर करनाल से 45 किलोमीटर, कैथल से 45 किलोमीटर, जीन्द से 45 किलोमीटर, पानीपत से 45 किलोमीटर, सफीदों से 15 किलोमीटर, कोहण्ड से 30 किलोमीटर तथा निसिंग से 30 किलोमीटर की दूरी पर स्थित है तथा उपरोक्त शहरों के साथ-साथ अन्य राज्यों जैसे पंजाब, उत्तर प्रदेश आदि से सड़कों द्वारा भली-भाँति जुड़ा हुआ है। वर्ष 2011 की जनगणना के अनुसार नगरपालिका शहर का क्षेत्र 3.95 वर्ग किलोमीटर अर्थात् 395 हैक्टेयर है।

## III भौगोलिक स्थिति :-

असन्ध शहर उत्तर में उपलाना माईनर तथा दक्षिण में नरदक डिस्ट्रीब्यूटरी से घिरा है तथा शहर के आस-पास का क्षेत्र समतल तथा जलोढ़ मैदान है जिसका क्रमिक ढलान उत्तर-पूर्व से दक्षिण-पश्चिम की तरफ है। पीने लायक जमीनी पानी पर्याप्त मात्रा में उपलब्ध है। इसके अतिरिक्त उपरोक्त माईनर तथा डिस्ट्रीब्यूटरी से भी जल आपूर्ति उपलब्ध है। यह क्षेत्र थोड़ा बाढ़ प्रभावित है। सरकार द्वारा असन्ध शहर को बाढ़ से बचाने के लिए शहर के चारों ओर एक बांध का निर्माण किया है।

## IV अवसंरचना की उपलब्धता:-

### (क) भौतिक अवसंरचना:-

शहर में एक 132 किलोवोल्ट तथा एक 33 किलोवोल्ट का विद्युत सब-स्टेशन है। शहर में विभिन्न प्रकार के 4285 विद्युत कनेक्शन हैं। जन-स्वास्थ्य विभाग द्वारा 150 लीटर प्रति व्यक्ति प्रतिदिन पानी की आपूर्ति की जाती है। शहर में सीवरेज सुविधा उपलब्ध नहीं है तथा यहाँ केवल खुली नालियाँ हैं। ठोस अपशिष्ट निष्पादन का स्थल सफीदों, जिला जीन्द के साथ समूहित किया गया है।

### (ख) सामाजिक अवसंरचना:-

इस शहर में दस नर्सरी स्कूल (दो सरकारी, आठ निजी), चौदह प्राथमिक पाठशालाएँ (चार सरकारी, दस निजी), एक राजकीय उच्च विद्यालय तथा ग्यारह वरिष्ठ माध्यमिक विद्यालय (एक सरकारी, दस निजी) हैं। यहाँ पर 30 बिस्तर वाला एक सामुदायिक स्वास्थ्य केन्द्र, एक पशु अस्पताल, एक प्रजनन केन्द्र तथा आठ निजी नर्सिंग होम तथा लड़कियों के लिये एक सरकारी महाविद्यालय हैं। इस शहर में चार शमशान घाट हैं।

## V आर्थिक विशेषतायें :-

इस शहर की अर्थव्यवस्था कृषि पर आधारित है तथा इस क्षेत्र में धान, गेहूँ और गन्ना आदि मुख्य कृषि उत्पाद हैं। इस क्षेत्र में कृषि उत्पादों की थोक वाणिज्यिक आवश्यकताओं को पूरा करने के लिए हरियाणा राज्य कृषि विपणन बोर्ड द्वारा करनाल सड़क पर लगभग 25 एकड़ में एक आधुनिक अनाज मण्डी स्थापित की गई है। यहाँ पर चार अनाज गोदाम हैं, जिसमें केन्द्रीय भाण्डागार निगम, हरियाणा भाण्डागार निगम, भारतीय खाद्य निगम तथा हरियाणा राज्य आपूर्ति और विपणन संघ लिमिटेड का एक-एक गोदाम है। शहर के इर्द-गिर्द छः बैंक तथा बारह चावल चक्की विद्यमान हैं।

## VI जनसंख्याकीय और प्रक्षेपित जनसंख्या :-

शहर की जनसंख्या तथा आकार और विस्तार में तेजी से वृद्धि हो रही है। वर्ष 1961 में जनसंख्या 8272 थी तथा शहर में रोजगार के अच्छे अवसर होने के कारण जनसंख्या वर्ष 1971 में बढ़कर 11943, वर्ष 1981 में 13209, वर्ष 1991 में 16749 तथा 2001 में 27133 हो गई। जनसंख्या 62.00 प्रतिशत से अधिक की वृद्धि दर से 1991 में 16749 से बढ़कर 2001 में 27133 हो गई है। प्रक्षेपित जनसंख्या निम्न प्रकार है:-

| वर्ष | जनसंख्या | वृद्धि दर (प्रतिशतता में) |
|------|----------|---------------------------|
| 1961 | 8272     | -                         |
| 1971 | 11943    | 44.37%                    |
| 1981 | 13209    | 10.6%                     |
| 1991 | 16749    | 26.8%                     |
| 2001 | 27133    | 62%                       |

| वर्ष | जनसंख्या                              | वृद्धि दर (प्रतिशतता में) |
|------|---------------------------------------|---------------------------|
| 2011 | 32237                                 | 18.81%                    |
| 2021 | 61411*                                | 90.50%                    |
| 2031 | 116988*<br>(अर्थात् 1,17,000 व्यक्ति) | 90.50%                    |

\* प्रक्षेपित जनसंख्या

ऊपर दिये गये आंकड़े स्पष्टतया दर्शाते हैं कि पिछले दशकों में जनसंख्या में कम होती हुई वृद्धि दर के साथ बढ़ोतरी हुई है। तेज शहरीकरण की वर्तमान परिस्थितियों के मध्य नजर, अन्य कारणों जैसे प्रेरित औद्योगिक वृद्धि, प्रेरित आर्थिक गतिविधियाँ शहरीकरण क्षेत्र के आस पास गांवों की वृद्धि को ध्यान में रखते हुए वर्ष 2021 ई० में दशकीय वृद्धि दर 90.50 प्रतिशत तथा वर्ष 2031 के लिए 90.50 प्रतिशत प्रक्षेपित की गई है। अतः क्रमशः वर्ष 2021 ई० तथा 2031 ई० के लिए जनसंख्या क्रमशः 61411 तथा 117000 व्यक्ति अनुमानित है। विकास योजना 2031 ई० तक 117000 की अनुमानित जनसंख्या हेतु बनाया गया है।

## VII विद्यमान परिवहन तंत्र:-

शहर करनाल-जीन्द राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 709-ए पर स्थित है तथा अन्य कस्बों तथा ग्रामों से सड़कों द्वारा भली-भांति जुड़ा हुआ है। यहाँ से दस सड़कें विभिन्न दिशाओं में जाती हैं। दो अनुसूचित मार्ग अर्थात् करनाल-असन्ध-जीन्द तथा पानीपत-असन्ध-कैथल मार्ग इस शहर के बीच से निकलते हैं। हरियाणा परिवहन विभाग द्वारा पर्याप्त बस सुविधा उपलब्ध करवाई गई है। यह शहर रेलमार्ग से नहीं जुड़ा हुआ है।

## VIII नियंत्रित क्षेत्र की घोषणा की आवश्यकता:-

योजनाबद्ध तरीके से विकास करने के अनुक्रम में तथा लोगों को आधुनिक सुविधायें प्रदान करने तथा अनियमित विकास को नियंत्रित करने के लिए पंजाब अनुसूचित सड़क तथा नियंत्रित क्षेत्र अनियमित विकास निबन्धन अधिनियम, 1963 (1963 का पंजाब अधिनियम 41) की धारा 4 की उपधारा (1) के अधीन हरियाणा सरकार राजपत्र में दिनांक 17 जनवरी, 2006 में प्रकाशित अधिसूचना संख्या सीसीपी (एनसीआर) सीएए (के)/2006/26, दिनांक 3 जनवरी, 2006 द्वारा नियंत्रित क्षेत्र घोषित किया गया था।

## IX मुख्य भूमि उपयोग प्रस्तावनाएं:-

उपरोक्त अनुमानों को ध्यान में रखते हुए, लगभग 1178 हैक्टेयर (जिसमें विद्यमान नगरपालिका सीमाओं के भीतर का क्षेत्र शामिल है) तथा 99 व्यक्ति प्रति हैक्टेयर की सघनता सहित वर्ष 2031 ईस्वी तक 117000 की जनसंख्या को समायोजित करने के लिए शहर की योजना बनाई गई है। वर्तमान असन्ध शहर का विकास मुख्यतः नगरपालिका सीमा के अन्दर तथा करनाल मार्ग पर है। अतः इस क्षेत्र की योजना बनाते समय उपरोक्त बिन्दु को प्राथमिकता के आधार पर ध्यान में रखा गया है और अधिकतर नियोजित रिहायशी क्षेत्र करनाल सड़क पर रखा गया है। वर्तमान वृद्धि प्रवृत्ति से समन्वय रखने के लिए शहर का प्रस्तावित विकास शहर के विस्तार के रूप में परिकल्पित किया गया है। कुल मिलाकर विकास की प्रस्तावना समस्त विकास योजना क्षेत्र को दस सैक्टरों में बांटने की है, जिसमें विभिन्न शहरी भूमि उपयोग जैसे रिहायशी, संस्थागत, औद्योगिक, वाणिज्यिक आदि सम्मिलित हैं। इन भूमि उपयोगों की अवस्थिति वर्तमान स्थितियों, भौगोलिक अवस्थिति, सुगम यातायात के प्रवाह तथा वर्तमान और भविष्य के सन्दर्भ में सहूलियत को ध्यान में रखते हुए की गई है। नियंत्रित क्षेत्र के भीतर प्रस्तावित भूमि उपयोगों का अलग-अलग विस्तृत ब्यौरा निम्न प्रकार से है:-

| क्रम संख्या | भूमि उपयोग                   | नियंत्रित क्षेत्र के भीतर का प्रस्तावित क्षेत्र (हैक्टेयर में) | नगरपालिका समिति सीमा के भीतर का क्षेत्र (हैक्टेयर में) | कुल क्षेत्र (हैक्टेयर में) | कुल क्षेत्र की प्रतिशतता |
|-------------|------------------------------|--|--|----------------------------|--------------------------|
| 1.          | रिहायशी                      | 168.00   | 300.00   | 468.00                     | 39.73                    |
| 2.          | वाणिज्यिक                    | 7.00   | 105.00   | 112.00                     | 9.51                     |
| 3.          | औद्योगिक                     | 82.00  | 35.00  | 117.00                     | 9.93                     |
| 4.          | परिवहन तथा संचार             | 119.00   | 65.00  | 184.00                     | 15.62                    |
| 5.          | जन-उपयोगितायें               | 25.00  | 31.00  | 56.00                      | 4.75                     |
| 6.          | सार्वजनिक तथा अर्ध-सार्वजनिक | 40.00  | 30.00  | 70.00                      | 5.94                     |
| 7.          | खुले स्थान (हरित पट्टी सहित) | 76.00  | 95.00  | 171.00                     | 14.52                    |
|             | <b>कुल</b>                   | <b>517.00</b>  | <b>661.00</b>  | <b>1178.00</b>             | <b>100</b>               |

**भूमि उपयोगों का विवरण :-****1. रिहायशी :-**

समस्त रिहायशी क्षेत्र को 10 सैक्टर में विभाजित किया गया है, अर्थात् सैक्टर 5—भाग, 10, 11, 12—भाग, 13, नये प्रस्तावित सैक्टर हैं जबकि सैक्टर 1, 2, 3, 4, 7 (भाग), 12(भाग) वर्तमान शहर का भाग है। 117000 व्यक्तियों की जनसंख्या को समायोजित करने के लिए 468 हैक्टेयर रिहायशी क्षेत्र की आवश्यकता है। प्रत्येक रिहायशी सैक्टर ड्राईंग में दर्शाई गई सैक्टर सघनता तथा इसके अतिरिक्त, नई एकीकृत अनुज्ञापन पॉलिसी, अफोर्डेबल ग्रुप हाऊसिंग पॉलिसी, दीन दयाल जन आवास योजना में यथा विहित सघनता के अनुसार विकसित किया जाएगा। 20 प्रतिशत ग्रुप हाऊसिंग कम्पोनन्ट रिहायशी सैक्टर में भी लागू होगी।

उपरोक्त के अतिरिक्त, विकास योजना में निम्नलिखित प्रावधान भी किए गए हैं: —

- क. अनुमानित जनसंख्या की आवश्यकतानुसार रिहायशी सैक्टरों में अवसंरचना के लिए क्षेत्र का प्रावधान किया जायेगा।
- ख. रिहायशी कालोनी/सैक्टर में सड़कों की न्यूनतम चौड़ाई 12 मीटर से कम नहीं रखी जायेगी या लागू नीति के अनुसार होगी।
- ग. रिहायशी कालोनी/सैक्टरों में पार्क/खुले स्थान के लिए न्यूनतम क्षेत्र इस रूप में रखा जायेगा कि वह कम से कम 2.5 वर्गमीटर प्रति व्यक्ति के हिसाब से हो।

**2. वाणिज्यिक :-**

वर्तमान शहर में खुदरा वाणिज्यिक गतिविधियां मुख्यतः मुख्य सड़कों के साथ-साथ बाजार के रूप में हैं। यद्यपि, रिहायशी सैक्टरों में निवासियों की प्रतिदिन की जरूरतों के लिए आवश्यक प्रावधान प्रतिवेश खरीददारी के रूप में रहेगा, लगभग 22 हैक्टेयर भूमि को सैक्टर-12 में 'शहरी केन्द्र' के लिए आरक्षित किया गया है। भविष्य में अनाज मण्डी के विस्तार के लिए सैक्टर 10 में 9 हैक्टेयर तथा सैक्टर-9 में 6 हैक्टेयर भूमि आरक्षित की गई है। असन्ध शहर में एक बड़ा ट्रेक्टर बाजार है, जोकि असंगठित रूप से विकसित है; इसलिए ऑटो मार्केट के नियोजित विकास हेतु सैक्टर-14 में कैथल सड़क तथा जीन्द सड़क के मध्य 32.37 हैक्टेयर भूमि प्रस्तावित की गई है। शेष क्षेत्र वर्तमान वाणिज्यिक गतिविधियों के लिए रखा गया है जिसमें वर्तमान अनाज मण्डी भी शामिल है।

**3. औद्योगिक:-**

वर्तमान शहर में कुछ कृषि आधारित उद्योग जैसे चावल मिल है। हरियाणा सरकार द्वारा असन्ध को औद्योगिक दृष्टि से पिछड़ा खण्ड घोषित किया गया है। कर्मचारों की संख्या काफी कम है अर्थात् कुल जनसंख्या का केवल 30 प्रतिशत। सैक्टर-7 तथा सैक्टर-8 में 117 हैक्टेयर भूमि औद्योगिक उपयोग के लिए आरक्षित की गई है।

**4. परिवहन और संचार:-**

असन्ध शहर का सम्पूर्ण क्षेत्र सड़कों से भली भांति जुड़ा हुआ है। इस शहर से 10 सड़कें सभी दिशाओं में निकलती हैं। दो अनुसूचित मार्ग अर्थात् करनाल-असन्ध-जीन्द तथा पानीपत-असन्ध-कैथल इस शहर से गुजरते हैं। शहर का मुख्य यातायात केवल स्थानीय यातायात है; जिससे शहर की भीतरी सड़कों पर काफी भीड़-भाड़ हो जाती है। शहर की भीतरी सड़कों पर यातायात का दबाव कम करने तथा शहर से गुजरने वाले वाहनों को उपयुक्त मार्ग देने के लिए शहर के चारों ओर परिधि सड़क (वी-2) का प्रावधान किया गया है, जो सभी निकलने वाली सड़कों को जोड़ती है।

शहरीकरणयोग्य क्षेत्र के भीतर आने वाली असन्ध-करनाल, असन्ध-कैथल, असन्ध-जीन्द तथा असन्ध-सफीदों अनुसूचित सड़कों के भाग को वी-1(ए) का नाम दिया गया है तथा इनके दोनों तरफ 30 मीटर चौड़ी हरित पट्टी सहित विद्यमान सड़क है। सैक्टरों को विभाजित करने वाली सड़कें वी-3 हैं, तथापि, इन सैक्टरों में अवस्थित निम्न स्तर की सड़कें व्यक्तिगत पहुँच उपलब्ध कराएगी। विकास योजना में दर्शाई गई सड़कों की चौड़ाई / आरक्षण निम्न प्रकार है :-

| क्रम संख्या | सड़कों का वर्गीकरण  | भूमि आरक्षण  |
|-------------|---------------------|--|
| 1           | वी-1 (ए)            | वर्तमान चौड़ाई दोनों तरफ 30 मीटर चौड़ी हरित पट्टी सहित |
| 2           | वी-2 (परिधि सड़क)   | 45 मीटर चौड़ाई दोनों तरफ 30 मीटर चौड़ी हरित पट्टी सहित |
| 3           | वी-3 ( सैक्टर सड़क) | बिना सर्विस सड़क के 30 मीटर चौड़ी सैक्टर विभाजक सड़क   |

नई अनाज मन्डी के निकट सैक्टर-9 में 61 हैक्टेयर भूमि परिवहन नगर हेतु आरक्षित है। वर्तमान शहरीकरण सीमा के अंतर्गत यातायात तथा संचार अंचल हेतु 184 हैक्टेयर भूमि प्रस्तावित की गई हैं। अन्य सड़कों की चौड़ाई तथा संरक्षण सैक्टर योजना अनुसार या कालोनियों की अनुमोदित अभिविन्यास योजना के अनुसार होगा। हरियाणा शहरी विकास प्राधिकरण तथा निजी विकासकर्ताओं द्वारा विकसित की जाने वाली कालोनियों की अभिविन्यास योजनाओं के अनुमोदन हरित पट्टी तथा सैक्टर सड़क के अधीन क्षेत्र वास्तविक योजनागत क्षेत्र में सम्मिलित नहीं किया जायेगा। फर्श क्षेत्रफल अनुपात तथा विक्रय योग्य क्षेत्र की अनुमति केवल वास्तविक योजनागत क्षेत्र पर ही जारी रहेगी।

#### 5. जन उपयोगितायें :-

वर्तमान में लगभग 2.43 हैक्टेयर का क्षेत्र 132 किलावोल्ट विद्युत सब-स्टेशन के रूप में उपयोग किया जा रहा है। यह क्षेत्र प्रस्तावित सैक्टर 10 का भाग है तथा इसे यथावत रखा गया है तथा 6.47 हैक्टेयर भूमि इसके विस्तार के लिए आरक्षित है। सैक्टर-6 में जलापूर्ति के लिए 39 हैक्टेयर भूमि अराक्षित है, जिसमें विद्यमान वाटर वर्क्स के लिए 12.95 हैक्टेयर भूमि भी सम्मिलित है। वाटर वर्क्स के लिए गांव जयसिंहपुरा के निकट 7.27 हैक्टेयर भूमि आरक्षित की गई है तथा जन-उपयोगिताओं के लिए सैक्टर-13 में 12 हैक्टेयर भूमि डेरा पन्डोरिया की सड़क के साथ आरक्षित है।

#### 6. सार्वजनिक तथा अर्ध-सार्वजनिक :-

असन्ध शहर वर्तमान में एक उपमण्डलीय मुख्यालय, न्यायिक परिसर तथा तहसील मुख्यालय है। नया प्रशासनिक परिसर, जिसमें न्यायिक परिसर, उपमंडलीय दंडाधिकारी कार्यालय तथा तहसील कार्यालय सम्मिलित है, की स्थापना वर्तमान में बल्ला सड़क पर की गई है। लगभग 48.16 हैक्टेयर भूमि, जिसमें वर्तमान प्रशासनिक परिसर भी सम्मिलित है, बल्ला सड़क पर सैक्टर 3 में सार्वजनिक तथा अर्ध-सार्वजनिक उपयोग हेतु आरक्षित है। इस प्रयोजन के लिए सैक्टर 10 में 17 हैक्टेयर भूमि भी आरक्षित है।

#### 7. खुले स्थल :-

शहरीकरणयोग्य क्षेत्र में लगभग 171 हैक्टेयर क्षेत्र खुले स्थल हेतु प्रस्तावित किया गया है। इसमें सैक्टर 12 में 22 हैक्टेयर भूमि स्टेडियम, खेल मैदान आदि के लिए तथा सैक्टर 11 में 16.60 हैक्टेयर भूमि पार्क हेतु सम्मिलित है। शेष भूमि वी-1(ए), वी-2 सड़कों के साथ लगती हरित पट्टी के लिए रखी गई है। सैक्टर सड़क तथा आंतरिक सड़कों के साथ हरित पट्टी भविष्य में सैक्टर सड़क/ आंतरिक सड़कों को चौड़ा करने के लिए प्रयोग की जायेगी। तथापि, जब तक सड़कों को चौड़ा नहीं किया जाता, तब तक इस क्षेत्र को नर्सरी/बाग-बगीचे, ईंधन स्टेशन, संचार लाईनें, उपयोगिता सुविधाओं आदि के लिए उपयोग किया जायेगा, जोकि निदेशक की पूर्व अनुमति से होगा।

#### 8. कृषि अंचल :-

नियंत्रित क्षेत्र में शेष क्षेत्र कृषि अंचल के रूप में रखा गया है। तथापि, यह इस क्षेत्र में आवश्यक भवन विकास को नहीं रोकेगा, जैसे आबादी देह के साथ-साथ मौजूदा गांवों का विस्तार, यदि सरकार द्वारा प्रायोजित या अनुमोदित किसी परियोजना के रूप में किया जाना है और अनुबन्ध 'ख' में, परिशिष्ट 'ख' के अधीन अंचल विनियमों में अनुमत गतिविधियों के रूप में शामिल है और सम्बन्ध सुविधाओं के रखरखाव और कृषि क्षेत्र के रूप में सुधार के लिए जरूरी सुविधाएं जो शहर के लिए एक खुले ग्रामीण परिवेश के रूप में सेवा करने हेतु प्रस्तावित है।

#### 9. प्राकृतिक संरक्षण अंचल क्षेत्र :-

इस अंचल में क्षेत्रीय योजना 2021 एडी के अनुसार कृषि, बागवानी, मछली पालन, सामाजिक वानिकी, वनीकरण तथा क्षेत्रीय मनोरंजक गतिविधियों जिनमें निर्माण सहित अनुज्ञेय गतिविधियों का 0.5 प्रतिशत से अधिक नहीं होनी चाहिए। एनसीआर में नए शामिल क्षेत्रों के लिए क्षेत्रीय और उप-क्षेत्रीय योजना, जिसमें वर्तमान विकास योजना भी शामिल है, तैयार किया जा रहा है और योजनाओं की स्वीकृति के बाद, यदि कोई भी क्षेत्र प्राकृतिक संरक्षण अंचल क्षेत्र के अंतर्गत पाया गया है, तो वर्तमान विकास योजना में प्रस्तावित भूमि उपयोग के बावजूद प्राकृतिक संरक्षण अंचल क्षेत्र के प्रावधान लागू होंगे।

#### अंचल विनियम :-

भूमि उपयोग सम्बन्धी प्रस्तावों को अंचल विनियम (अनुबन्ध 'ख') बनाते हुए वैध बनाया जा रहा है जो इस विकास योजना का हिस्सा होंगे। ये विनियम भूमि उपयोग में परिवर्तन और विकास के मानकों को शासित करेंगे। इनमें सम्बद्ध तथा सहायक उपयोगों का भी विस्तारपूर्वक वर्णन किया जाएगा जो विभिन्न मुख्य भूमि उपयोगों में अनुमत किए जाएंगे तथा नियतन करेंगे कि भूमि उपयोग के सभी परिवर्तन तथा विकास, विकास तथा उचित नियन्त्रण को निर्दिष्ट करने के लिए प्रत्येक क्षेत्र के लिए विस्तृत सेक्टर योजनाएं तैयार करना सुनिश्चित करने के लिए सेक्टर योजना में दर्शाए गए ब्यौरों के अनुसार होगा।

**अनुबन्ध 'ख'****अंचल विनियम :-**

ड्राईंग संख्या डीटीपी (के) 1569/2019, दिनांक 25 फरवरी, 2019 में दर्शाए अनुसार असन्ध के इर्दगिर्द नियंत्रित क्षेत्र में भूमि के उपयोग तथा विकास को शासित करना।

**I सामान्य :-**

1. असन्ध के इर्दगिर्द नियंत्रित क्षेत्र के लिए विकास योजना का भाग रूप बनने वाले इन अंचल विनियमों को नियंत्रित क्षेत्र असंध के लिए अंतिम विकास योजना के अंचल विनियम कहा जायेगा।
2. इन विनियमों की अपेक्षाएं अंतिम विकास योजना में शामिल समूचे क्षेत्र की सीमा तक होंगी जो पंजाब अनुसूचित सड़क तथा नियंत्रित क्षेत्र अनियमित विकास निर्बन्धन अधिनियम, 1963 (1963 का पंजाब अधिनियम 41) तथा हरियाणा नगरपालिका अधिनियम, 1973 (1973 का 24) और उसके अधीन बनाये गये नियमों की अपेक्षाओं के अतिरिक्त होंगी।

**II परिभाषाएँ : इन विनियमों में :-**

- (क) "अनुमोदित" से अभिप्राय है, सक्षम प्राधिकारी द्वारा अनुमोदित;
- (ख) "भवन नियमों" से अभिप्राय हैं, नियमों के भाग-VII में अन्तर्विष्ट नियम;
- (ख क) "भवन संहिता" से अभिप्राय है, हरियाणा भवन संहिता, 2017;
- (ग) "ड्राईंग" से अभिप्राय है, ड्राईंग संख्या डीटीपी (के) 1569/2019, दिनांक 25 फरवरी, 2019।
- (घ) "फर्श क्षेत्र अनुपात" से अभिप्राय है, सभी मंजिलों के कुल आच्छादित क्षेत्र तथा सौ के गुणज को प्लाट क्षेत्र से विभाजित करते हुए प्राप्त किया गया भागफल, अर्थात् :-

$$\text{फर्श क्षेत्र अनुपात} = \frac{\text{कुल आच्छादित क्षेत्र} \times 100}{\text{प्लाट क्षेत्र}}$$

फर्श क्षेत्र अनुपात की गणना के प्रयोजन के लिए, कैटिलीवर अनुमत छत प्रोजेक्शनों; लिफ्ट कमरा, ममटी, छज्जा, तहखाना या कोई फर्श यदि पार्किंग, सेवाओं और भंडारण, केवल पार्किंग/पैदल यात्री प्लाजा के उपयोग हेतु प्रस्तावित स्टिलट क्षेत्र (खुला), खुली सीढ़ी (ममटी के बिना), पहुँच के साथ या के बिना छत, अग्नि सीढ़ी, अलंद पानी की टंकी, अनुमत आकार के खुला आंगन के लिये उपयोग किया गया हैं, फर्श क्षेत्र अनुपात में गिना नहीं जाएगा:

परंतु स्टिलट से अगली मंजिल तक शाफ्ट, शूटस, लिफ्ट वैल तथा सीढ़ी के अधीन क्षेत्र, भूमि तल से फर्श क्षेत्र अनुपात केवल एक बार गिना जाएगा:

परंतु यह और कि यदि वेंटिलेशन शाफ्ट क्षेत्र 3 वर्ग मीटर से अधिक है, तो यह फर्श क्षेत्र अनुपात में नहीं गिना जाएगा;

- (ङ) 'ईंधन स्टेशन' से अभिप्राय है, ईंधन भरने वाला स्टेशन जो ऑटोमोबाइल के लिए ईंधन की खुदरा आपूर्ति प्रदान करता है, जिसमें पेट्रोल पम्प, सीएनजी स्टेशन, जैव ईंधन, चार्जिंग स्टेशन, बैटरी उपलब्ध स्टेशन आदि शामिल हैं;
- (च) "वर्ग आवास" से अभिप्राय है, रिहायशी प्रयोजन के लिए फ्लैटों के रूप में डिजाइन तथा विकसित किये गये भवन या वर्ग आवास का अनुषंगी कोई भवन;
- (छ) "हल्के उद्योग" से अभिप्राय है, ऐसा उद्योग जिसके कारण हानिकारक या घृणाजनक शोर, धुआं, गैस, भौप गन्ध, धूल, बहिःस्त्राव और कोई अन्य अत्यधिक डिग्री का प्रदूषण न हो और बिजली द्वारा चालित हों;
- (ज) "स्थानीय सेवा उद्योग" से अभिप्राय है, ऐसा उद्योग जिसका विनिर्मित माल और उत्पादन प्रायः स्थानीय क्षेत्र के भीतर उपभोग किया जाता हो, उदाहरणार्थ बेकरियां, आईसक्रीम, विनिर्माण, वातित जल, बिजली से चलने वाली आटे की चक्कियां, लोड्री, ड्राईक्लीनिंग और रंगाई, स्वचालित गाड़ियों, स्कूटर तथा साईकलों की मरम्मत तथा सर्विस, घरेलू बर्तनों की मरम्मत, जूते बनाना और उनकी मरम्मत, ईंधन डिपो आदि बशर्ते कि उनमें किसी ठोस ईंधन का प्रयोग न किया जाता हो;
- (झ) "मध्यम उद्योग" से अभिप्राय है, हल्का उद्योग तथा स्थानीय सेवा उद्योग के अलावा सभी उद्योग और जो घृणाजनक और खतरनाक गंध तथा दुर्गन्ध न फैलाते हों;
- (ञ) "व्यापक उद्योग" से अभिप्राय है, ऐसा उद्योग जो सरकार की अनुमति से स्थापित किया जाये और जो व्यापक हो, जिसमें 100 से अधिक कामगार नियुक्त हों तथा जिसमें ईंधन चालित शक्ति का प्रयोग किया जाये बशर्ते कि इसमें किसी प्रकार के हानिकारक तत्व न हों;

- (ट) “भारी उद्योग” से अभिप्राय है, सरकार की अनुमति से सार्वजनिक या अर्धसार्वजनिक या निजी क्षेत्र में स्थापित किया गया उद्योग (प्लान्ट, मशीनरी इत्यादि की लागत जैसे कि सरकार की उद्योग नीति में परिभाषित हो);
- (ठ) “घृणाजनक या परिसंकटमय उद्योग” से अभिप्राय है सरकार की अनुमति से स्थापित किया गया उद्योग और जिसमें अत्यधिक पूंजी लगी हो। जिसमें अत्यधिक धूआं, शोर, स्पन्दन, दुर्गन्ध, अप्रिय या हानिकारक बहिःस्राव, विस्फोटक, ज्वलनशील सामग्री इत्यादि और समुदाय के स्वास्थ्य और सुरक्षा के लिए अन्य खतरनाक तत्व शामिल हों;
- (ड) “वास्तविक तिथि” से अभिप्राय है, नीचे घोषित किए गए विभिन्न नियंत्रित क्षेत्रों की अधिसूचना के प्रकाशन की तिथि;

| क्रम संख्या | नियंत्रित क्षेत्र तथा अधिसूचना संख्या   | वास्तविक तिथि  |
|-------------|---|----------------|
| 1.          | हरियाणा सरकार, नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग, अधिसूचना संख्या, सी.सी. पी. (एन.सी.आर)/सी.ए.ए.(के)/2006/26 दिनांक 3 जनवरी, 2006 द्वारा अधिसूचित नियंत्रित क्षेत्र जो हरियाणा राजपत्र दिनांक 17 जनवरी, 2006 को प्रकाशित हुई है। | 17 जनवरी, 2006 |

- (ढ) नियंत्रित क्षेत्र में किसी भूमि अथवा भवन के संबंध में “अननुरूप उपयोग” से अभिप्राय है, ऐसी भूमि अथवा भवन जो विकास योजना में क्षेत्र के उस भाग के लिए विनिर्दिष्ट मुख्य भूमि उपयोग के विपरीत हो;
- (ण) “सार्वजनिक उपयोगिता सेवा भवन” से अभिप्राय है, ऐसा भवन जो सार्वजनिक उपयोगिता सेवाओं को चलाने के लिए अपेक्षित हो, जैसे जल-सप्लाई, जल निकास, बिजली, डाक तथा तार तथा परिवहन तथा दमकल केन्द्र सहित कोई नगरपालिका सेवा;
- (त) “नियमों” से अभिप्राय है, पंजाब अनुसूचित सड़क तथा नियंत्रित क्षेत्र अनियमित विकास निर्बन्धन नियम, 1965;
- (थ) “सैक्टर सघनता और कॉलोनी सघनता” से अभिप्राय है उस सैक्टर क्षेत्र तथा कॉलोनी क्षेत्र, जैसी भी स्थिति हो, में प्रति व्यक्तियों की संख्या;
- (द) “सैक्टर क्षेत्र अथवा कॉलोनी क्षेत्र” से अभिप्राय है, विकास योजना में ऐसे रूप में दर्शाये गये सैक्टर क्षेत्र या कॉलोनी क्षेत्र;

**व्याख्या:—**

- (1) इस परिभाषा में “सैक्टर क्षेत्र” या “कालोनी क्षेत्र” से अभिप्राय है, सैक्टर या कालोनी का क्षेत्र जो कालोनी/सैक्टर की अनुमोदित अभिन्यास योजना पर ड्राईंग में दर्शाया गया है जिसमें सैक्टर या कालोनी, जैसे भी स्थिति हो, में भवन विकास के लिए अनुपयुक्त क्षेत्र शामिल नहीं है;
- (2) मुख्य सड़कों तथा उनकी निकटवर्ती हरित पट्टी, यदि कोई हो, के अधीन आने वाले क्षेत्र का 50 प्रतिशत लाभ प्लॉटिड/गुप आवास कालोनी की दशा में प्लॉटऐबल क्षेत्र/फर्श क्षेत्रफल अनुपात के लिए अनुज्ञात किया जायेगा;
- (3) औद्योगिक कालोनी/सैक्टर से भिन्न कालोनी या सैक्टर की विन्यास योजना में, सड़कों, खुले स्थानों, विद्यालयों, सार्वजनिक तथा सामुदायिक भवन तथा अन्य सामूहिक उपयोगों के लिए आरक्षित भूमि कालोनी/सैक्टर के अधीन भूमि के कुल क्षेत्र के 45 प्रतिशत से कम नहीं होगी।
- (4) सैक्टर सघनता या कालोनी सघनता की संगणना के प्रयोजनों के लिए यह माना जायेगा कि सैक्टर क्षेत्र या कालोनी क्षेत्र का 50 प्रतिशत आवासीय प्लॉटों के लिए उपलब्ध होगा जिसमें गुप आवास के अधीन क्षेत्र भी शामिल होगा तथा प्रत्येक भवन प्लॉट औसतन प्रत्येक तीन निवास ईकाइयों में 4.5 व्यक्ति प्रति निवास ईकाई या 13.5 व्यक्ति भवन प्लॉट या कालोनी/गुप आवास समूह की अंचल योजना में यथा सम्मिलित होगा। यद्यपि, दुकान एवं आवासीय प्लॉट के मामले में केवल एक निवास ईकाई मानी जायेगी;
- (5) उपरोक्त दी गई किसी बात के होते हुए भी, विनिर्दिष्ट पॉलिसी जैसे नई एकीकृत अनुज्ञापन पॉलिसी के अधीन अनुमोदित परियोजनाएं, प्लॉटऐबल क्षेत्र की बजाय फर्श क्षेत्र अनुपात तथा सघनता पैरामीटर से शासित होंगी;
- (ध) “स्थल आच्छादन” से अभिप्राय है, भवन के भूतल क्षेत्र और स्थल क्षेत्र द्वारा आच्छादित क्षेत्र के बीच प्रतिशतता में अभिव्यक्त अनुपात;
- (न) “अधिनियम”, “कालोनी”, “उप-निवेशक”, “विकास योजना”, “सैक्टर” और “सैक्टर योजना” शब्दों का वही अर्थ होगा, जो उन्हें पंजाब अनुसूचित सड़क तथा नियंत्रित क्षेत्र अनियमित विकास निर्बन्धन अधिनियम, 1963 (1963 का पंजाब अधिनियम 41) और नियम, 1965 में दिया गया है;

(प) “फार्म गृह” से अभिप्राय है, किसी फार्म के स्वामी द्वारा अपनी भूमि पर निम्नलिखित प्रयोजनार्थ निर्मित घर—

- (i) निवास यूनिट अर्थात् मुख्य उपयोग; तथा
- (ii) फार्म छायाबान अर्थात् गौण उपयोग।

**टिप्पण:**

- (1) फार्म गृह का निर्माण “कृषि अंचल में आबादी देह से बाहर फार्म गृहों की व्यवस्था” संबंधी खण्ड XIX के अधीन दिये गये निर्बन्धनों से शासित होगा;
  - (2) “भवन नियंत्रण और स्थल विशिष्टियों”, के सम्बन्ध में फार्म शैड खंड XIX में उल्लिखित निर्बन्धनों द्वारा शासित होंगे।
- (फ) “टांड या पुश्तवान” से अभिप्राय है, कमरे के अन्दर बनाए गए अनुलम्ब खम्भे को छोड़कर, किसी भी स्वरूप की शैल्फ जैसे बहिर्गत भाग बशर्ते परन्तु जिसका बहिर्गत भाग एक मीटर से अधिक चौड़ा न हो;
- (ब) “अटारी” से अभिप्राय है, अधिकतम 1.5 मीटर की ऊँचाई सहित अवशिष्ट स्थल पर दो मंजिलों के बीच का मध्यवर्ती स्थल तथा जो केवल भंडारण प्रयोजन हेतु निर्मित की गई है अथवा अपनाई गई है;
- (भ) “परछती तल” से अभिप्राय है, निम्न मंजिल का 1/2 (आधा) तक के सीमित क्षेत्र सहित तथा न्यूनतम ऊँचाई 2.3 मीटर सहित दो मंजिलों के बीच कोई मध्यवर्ती तल और ऊपरी तल स्तर से 2.3 मीटर से कम नहीं होगा ;
- (म) “कृषि उपयोग साधन” से अभिप्राय है, ऐसा विकास तथा गतिविधियाँ, जो कृषि संबंधी कार्यों को करने में सहायक रूप में अपेक्षित है, जैसे नलकूप, पम्प, चैम्बर, वायु चक्की, सिंचाई, नाले, पक्के प्लेटफार्म, बाड़ लगाना तथा चारदीवारी बनाना, जल नलके आदि;
- (य) “ग्रामीण उद्योग स्कीम” से अभिप्राय है, ऐसी औद्योगिक इकाई जो उद्योग विभाग द्वारा ग्रामीण उद्योग स्कीम के रूप में पंजीकृत हो;
- (र) “लघु उद्योग” से अभिप्राय है, ऐसी औद्योगिक इकाई जो उद्योग विभाग द्वारा लघु उद्योग के रूप में पंजीकृत हो;
- (र क) “कृषि आधारित उद्योग” से अभिप्राय है, ऐसी औद्योगिक इकाई, जो खाद्यान्न, फलों या कृषि अपशिष्ट का उपयोग कच्चे माल के रूप में करती है;
- (र ख) “सूचना प्रौद्योगिकी औद्योगिक इकाई” से अभिप्राय है, हरियाणा सरकार की सूचना प्रौद्योगिकी नीति, 2000 के अनुबन्ध में तथा इस अधिसूचना के परिशिष्ट-1 में शामिल उद्योगों की श्रेणियाँ तथा/ अथवा जो हरियाणा सरकार द्वारा, समय-समय पर परिभाषित की जाये;
- (र ग) “साईबर पार्क/सूचना प्रौद्योगिकी पार्क” से अभिप्राय है, वह क्षेत्र जो केवल साफ्टवेयर विकास सम्बन्धी क्रिया कलापों का पता लगाने तथा सूचना प्रौद्योगिकी को समर्थ बनाने वाली सेवाओं के लिए विकसित हों, इसमें किसी भी प्रकार के विनिर्माण (असेम्बलिंग क्रियाकलापों सहित) की अनुमति प्रदान नहीं की जाएगी।
- (र घ) “साईबर सिटी” से अभिप्राय है, केन्द्रकीय सूचना/प्रौद्योगिकी परिकल्पना के लिए विकसित और कम्पनियों/सूचना प्रौद्योगिकी आधारित सेवाओं के मध्यम तथा बड़े साफ्टवेयर उत्पन्न किए जाने के लिए अति अच्चतम गुणवत्ता का मूलभूत ढांचा, उत्तम परिस्थितियाँ और उच्च गति संचार से आत्मनिर्भर परिपूर्ण शहर, जहाँ विनिर्माण इकाईयों को अनुमत नहीं किया जाएगा;
- (र ङ) “हरित पट्टी” से अभिप्राय है, विकास योजना में दर्शाए गए सैक्टर/आर्टरी सड़कों के साथ-साथ की भू-पट्टी जो मुख्यतः भविष्य में सैक्टर/आर्टरी सड़क को चौड़ा करने के लिए हो; तथा
- (र च) किन्हीं अन्य अभिव्यक्तियों का वही अर्थ होगा, जो उन्हें पंजाब अनुसूचित सड़क तथा नियंत्रित क्षेत्र, अनियमित विकास निर्बन्धन अधिनियम, 1963 (1963 का पंजाब अधिनियम 41) में दिया गया है।

### III मुख्य भूमि उपयोग/अंचल :-

- (1)
  - (i) रिहायशी अंचल
  - (ii) वाणिज्यिक अंचल
  - (iii) औद्योगिक अंचल
  - (iv) परिवहन तथा संचार अंचल
  - (v) जनउपयोगिता अंचल
  - (vi) सार्वजनिक तथा अर्धसार्वजनिक अंचल (संस्थागत )
  - (vii) पार्क तथा खुले स्थान अंचल
  - (viii) कृषि अंचल
- (2) मुख्य भूमि उपयोगों का वर्गीकरण परिशिष्ट क के अनुसार है।



**IV सेक्टरों में विभाजन :-**

उपर्युक्त अंचल विनियम-III में क्रम संख्या-(i) से (vii) पर वर्णित मुख्य भूमि उपयोग, जो भवन प्रयोजनार्थ भूमि उपयोग हैं, जिन्हें इन सेक्टरों की मुख्य सड़कों के आरक्षण हेतु दर्शाई गई हदबन्दी के अनुसार सेक्टरों में विभाजित किया गया है और प्रत्येक सेक्टर को ड्राईंग में दिखाये अनुसार एक निश्चित संख्या दी गई है।

**V मुख्य उपयोगों में भूमि उपयोग का विवरण :-**

मुख्य, सहायक तथा गौण उपयोग जो इन विनियमों तथा नियमों की अन्य अपेक्षाओं के अधधीन हैं, को मुख्य भूमि उपयोग अंचल में अनुमति दी जा सकती है, उनकी सूची परिशिष्ट 'ख' पर दी गई है जो इन विनियमों के साथ जोड़े गये हैं।

**VI विकास के लिए अनुपयुक्त सेक्टर :-**

विभिन्न सेक्टरों में भवन परियोजनार्थ, भूमि उपयोग के लिए आरक्षण होते हुए भी, निदेशक, नियंत्रित क्षेत्र के सघन तथा किफायती विकास के दृष्टिगत अपने भूमि उपयोग में किसी प्रकार के परिवर्तन के लिए अथवा उस पर किसी भवन के निर्माण के लिए ऐसे समय तक अनुमति नहीं देगा जब तक वह अपनी संतुष्टि सुनिश्चित नहीं कर लेता है कि इन सेक्टरों के लिए जल सप्लाई, जल मल निकास व्यवस्था तथा अन्य सुविधायें, उपलब्ध नहीं हो जाती हैं।

**VII सरकारी अभिकरणों/परिकरणों के माध्यम से विकसित किये जाने वाले सेक्टर :-**

सरकार अपने द्वारा या उसकी एजेंसियों द्वारा, विकास के लिए कोई सेक्टर अधिसूचित कर सकती हैं, ऐसे मामले में ऐसे सेक्टरों में भूमि उपयोग के परिवर्तन या अनुज्ञप्ति प्रदान करने के लिए आगे कोई भी अनुमति अनुमत नहीं की जाएगी।

**VIII मुख्य सड़कों के लिए भूमि आरक्षण :-**

(1) ड्राईंग में चिह्नित की गई मुख्य सड़कों के लिए भूमि का आरक्षण निम्न प्रकार से किया जायेगा:

| क्रम संख्या | वर्गीकरण          | भूमि आरक्षण  |
|-------------|-------------------|--|
| 1           | वी-1 (ए)          | वर्तमान चौड़ाई दोनों तरफ 30 मीटर चौड़ी हरित पट्टी सहित |
| 2           | वी-2(परिधी सड़क)  | 45 मीटर चौड़ाई दोनों तरफ 30 मीटर चौड़ी हरित पट्टी सहित |
| 3           | वी-3(सेक्टर सड़क) | बिना सर्विस सड़क के 30 मीटर चौड़ी सेक्टर विभाजक सड़क   |

(2) अन्य सड़कों की चौड़ाई और सीधार्ई, सेक्टर योजना के अनुसार अथवा कालोनियों की अनुमोदित अभिविन्यास योजना के अनुसार होगी।

(3) व्यापार योग्य फर्श क्षेत्र अनुपात का लाभ विनिर्दिष्ट पॉलिसी के अनुसार सेक्टर सड़क या हरित पट्टी तथा खुला क्षेत्र अंचलों के अधीन आने वाली भूमि के लिए प्रदान की गई अनुज्ञप्तियों के लिए अनुज्ञात किया जा सकता।

**IX अननुरूप उपयोग अर्थात् विद्यमान या भूमि उपयोग में वैध परिवर्तन की अनुमति प्राप्त :-**

(1) विकास योजना में औद्योगिक अंचल से भिन्न अंचलों में दर्शाए गए विद्यमान उद्योगों के संबंध में, निदेशक द्वारा निर्धारित की जाने वाली नियत अवधि, किन्तु दस वर्ष से अधिक न हों, के लिए ऐसे औद्योगिक अननुरूप उपयोग जारी रखने की अनुमति दी जाएगी; बशर्त कि सम्बद्ध भवन का स्वामी,-

(क) निदेशक को स्थल के बाह्य विकास के लिए, उस द्वारा यथानिर्धारित अनुपातिक प्रभारों तथा जब भी निदेशक द्वारा इस निमित्त ऐसा करने के लिए कहा जाये, के भुगतान का वचन देता है;

(ख) अंतरिम अवधि के दौरान निदेशक की संतुष्टि के अनुसार बहिस्त्राव के निष्कासन की सुनिश्चित व्यवस्था करे; तथा

(ग) अननुरूप उपयोग के क्षेत्र में विद्यमान परियोजना के विस्तार की अनुमति नहीं होगी।

(2) उन परियोजनाओं के बारे में, जिन्हें भूमि उपयोग की मान्य स्वीकृति है, तथा जो विकास योजना में अनुरूप उपयोग अंचल से भिन्न अवस्थित हैं, ऐसे अननुरूप उपयोग जारी रखने के लिए अनुमत किए जाएंगे, बशर्त कि सम्बद्ध भवन का स्वामी,-

(क) निदेशक को स्थल के बाह्य विकास के लिए उस द्वारा यथा निर्धारित अनुपातिक प्रभारों तथा निदेशक द्वारा इस निमित्त ऐसा करने के लिए कहा जाये, के भुगतान का वचन देता है;

(ख) अंतरिम अवधि के दौरान निदेशक की संतुष्टि के अनुसार बहिस्त्राव के लिए संतोषजनक व्यवस्था करे।

**X अनुरूप उपयोग बन्द करना :-**

- (1) यदि किसी भूमि का अनुरूप उपयोग दो वर्ष या इससे अधिक अवधि के लिए लगातार बन्द रहा हो, तो उसे समाप्त हुआ समझा जायेगा और केवल अनुरूप अनुमत उपयोग के अनुसार ही भूमि के पुनः उपयोग या पुनः विकास की अनुमति दी जायेगी।
- (2) यदि अनुरूप उपयोग भवन, आग, बाढ़, विस्फोट, भूकम्प, लड़ाई, दंगा या किसी अन्य प्राकृतिक आपदा से इसके पुनरुत्पादन मूल्य के 50 प्रतिशत या इससे अधिक क्षतिग्रस्त हो जाता है, तो उसे केवल अनुमत उपयोग के लिए पुनः विकसित करने की अनुमति दी जायेगी।
- (3) खण्ड IX के अधीन शामिल परियोजनाओं के समाप्त होने के बाद, भूमि केवल अनुरूप उपयोग के लिए पुनः विकसित करने या उपयोग में लाने के लिए अनुमति दी जायेगी।
- (4) खण्ड IX (1) के अधीन नियत अवधि की समाप्ति के बाद भूमि केवल अनुरूप उपयोग के लिए पुनः विकसित या उपयोग में लाने के लिए अनुमत की जाएगी।

**XI सेक्टर योजना और आंचलिक योजना के अनुरूप विकास :-**

विनियम-IX में यथा उपबन्धित को छोड़कर, मुख्य भूमि उपयोग में किसी भी भूमि को भवन निर्माण प्रयोजनार्थ उपयोग तथा विकास के लिए तब तक अनुमत नहीं किया जाएगा जब तक कि प्रस्तावित उपयोग और विकास, सेक्टर योजना और आंचलिक योजना अथवा अनुमोदित कालोनी योजना, जिससे भूमि अवस्थित है, में दिखाये गये ब्यौरे के अनुसार न हो।

**XII अनुमोदित अभिविन्यास या आंचलिक योजना का भाग बनने वाले विशिष्ट स्थल :-**

किसी प्लॉट पर भवन निर्माण या पुनःनिर्माण की अनुमति तब तक नहीं दी जायेगी जब तक कि—

- (i) प्लॉट अनुमोदित कालोनी का भाग न हो या प्लॉट ऐसे क्षेत्र में न हो, जिसके लिए विनियम XVII में यथा उपबन्धित अनुसार छूट दी गई है; तथा
- (ii) निदेशक की संतुष्टि अनुसार प्लॉट तक पहुंच के लिए सड़क की व्यवस्था न हो और सड़क बनी न हो।

**XIII विभिन्न प्रकार के भवनों के प्लॉटों का न्यूनतम आकार :-**

- (1) विभिन्न प्रकार के उपयोगों के लिए प्लॉटों के न्यूनतम आकार निम्न अनुसार होंगे:-

| क्रम संख्या | भूमि उपयोग   | आकार           |
|-------------|--|----------------|
| (i)         | रिहायशी प्लॉट  | 50 वर्ग मीटर   |
| (ii)        | सरकार द्वारा अनुमोदित आर्थिक सहायता प्राप्त औद्योगिक आवास या गन्दी बस्तियों में रहने वालों के लिए आवास स्कीम में रिहायशी प्लॉट | 35 वर्ग मीटर   |
| (iii)       | दुकान एवं रिहायशी प्लॉट  | 100 वर्ग मीटर  |
| (iv)        | शॉपिंग बूथ उसके सामने कवरड बरामदा या खंडसा   | 20 वर्ग मीटर   |
| (v)         | स्थानीय सेवा उद्योग प्लॉट  | 100 वर्ग मीटर  |
| (vi)        | हल्के उद्योग प्लॉट   | 250 वर्ग मीटर  |
| (vii)       | मध्यम उद्योग प्लॉट   | 8000 वर्ग मीटर |

- (2) रिहायशी और वाणिज्य विकास के लिये वर्ग आवास कालोनी, प्लॉटिड रिहायशी कालोनी और वाणिज्य कालोनी के लिए क्षेत्र मानदण्ड समय-समय पर अधिसूचित नीतियों के अनुसार होंगे। तथापि, यदि वर्ग आवास स्कीम हरियाणा शहरी विकास प्राधिकरण या किसी अन्य सरकारी एजेंसी द्वारा जारी की जाती है, तो वर्ग आवास स्थल का आकार योजना में यथा विनिर्दिष्ट होगा।

**XIV विभिन्न प्रकार के भवनों के अन्तर्गत आच्छादित क्षेत्र, ऊँचाई और आकार :-**

विशिष्ट प्लॉट/ स्थल के लिए पर अनुमत आच्छादित क्षेत्र, फर्श क्षेत्र अनुपात तथा ऊँचाई पैरामीटरों, भवन संहिता / नियमों तथा/या ऐसे प्लॉट/स्थल के जोनिंग योजना में यथा अधिकथित विहित नीति द्वारा शासित होगी।

**XV भवनों की अगली और पिछली ओर भवन पंक्ति :-**

ये भवन संहिता/नियमों के अनुसार तथा/या ऐसे क्षेत्र के जोनिंग प्लान में यथा अधिकथित उपबन्धित होंगी।

**XVI वास्तुकला संबंधी नियंत्रण :-**

जहां कहीं भी वास्तुकला संबंधी नियंत्रण आवश्यक समझा जाता है, तो प्रत्येक भवन हरियाणा भवन संहिता, 2017 के खण्ड 6.4 के अधीन बनाये गए वास्तुकला संबंधी नियंत्रण के अनुरूप होगा।

**XVII कृषि अंचल में भूमि उपयोग में ढील :-**

कृषि अंचल में आने वाली किसी भूमि के मामले में, सरकार इस विकास योजना के उपबन्धों में निम्नलिखित हेतु ढील दे सकती है,—

- (क) भूमि के आवासीय अथवा औद्योगिक कालोनी में उपयोग तथा विकास हेतु बशर्तें उपनिवेशक द्वारा यह भूमि वास्तविक तिथि से पहले उक्त उपयोग तथा विकास के लिए क़य की गई हो और उपनिवेशक नियमानुसार इस प्रयोजन के लिए अनुमति प्राप्त करता है।
- (ख) व्यक्तिगत स्थल के रूप में भूमि उपयोग हेतु (औद्योगिक कालोनी से भिन्न) बशर्तें कि:—
  - (i) वास्तविक तिथि से पूर्व भूमि क़य की गई हो;
  - (ii) सरकार को इस बात से संतुष्टि है कि उद्योग की आवश्यकता इस प्रकार की है कि उपयुक्त अंचल में वैकल्पिक स्थल के नियतन की प्रतीक्षा नहीं की जा सकती;
  - (iii) भू-स्वामी, नियमों के यथा अपेक्षित अधीन भवन निर्माण के लिए अनुमति प्राप्त करता है; तथा
  - (iv) भू-स्वामी, निदेशक द्वारा निर्धारित अनुपातिक प्रभारों, जब कभी इस निमित्त निदेशक द्वारा मांग की जाये, का भुगतान निदेशक को करने का वचना देता है और अंतरिम अवधि में बहिःस्त्राव के निकास की संतोषजनक व्यवस्था करता है।

**व्याख्या .—** इस विनियम में प्रयुक्त शब्द “क़य” से अभिप्राय है; पूर्ण स्वामित्व अधिकारों का अर्जन करना तथा कोई लघु अधिकार नहीं, उदाहरणार्थ क़य इत्यादि करने का करार।

**XVIII सघनता :-**

दोनों ओर से 20 प्रतिशत की विभिन्नता सहित प्रत्येक रिहायशी सैक्टर, ड्राईंग में दर्शायी गई सैक्टर सघनता तथा इसके अतिरिक्त नई एकीकृत अनुज्ञापन पॉलिसी, अफोर्डेबल ग्रुप हाऊसिंग पॉलिसी, दीन दयाल जन आवास योजना पॉलिसी में यथा विहित सघनता में विकसित किया जाएगा और 20 प्रतिशत ग्रुप हाऊसिंग कम्पोनन्ट पॉलिसी रिहायशी सैक्टर में भी लागू होगी।

**XIX कृषि अंचल में आबादी देह के बाहर फार्म हाउस की व्यवस्था :-**

केवल भू-स्वामी (स्वामियों) को वास्तविक उपयोग के लिए फार्म गृहों की अनुमति दी जाएगी बशर्तें किसी शहरी क्षेत्र में उसका अपना कोई आवास नहीं हो, चूंकि कृषि अंचल में फार्म गृहों को अनुमत करने के लिए वास्तविक उद्देश्य फार्म के छोटे भाग पर कृषकों की आवासीय आवश्यकताओं को पूरा करना है ताकि वह उस फार्म पर निवास करते दौरान अपने कृषि उत्पाद की देख-रेख कर सके। इसलिए आबादी देह के बाहर कृषि अंचल में निम्नलिखित शर्तों पर फार्म गृह अनुमत किया जा सकता है, यदि भूमि का क्षेत्र 2 एकड़ या इससे अधिक है:—

|                  | फार्म हाउस का आकार  | आवासीय इकाई का मुख्य भवन                                     | मुख्य आवासीय इकाई का अनुषंगी भवन   |
|------------------|---|--|--|
| (i) स्थल आच्छादन | न्यूनतम 2 एकड़ परन्तु विकास योजना में प्रस्तावित सड़क आरक्षण/प्रस्तावित सड़क की चौड़ाई के अन्तर्गत आने वाला क्षेत्र भूमि उपयोग में परिवर्तन की अनुमति हेतु मान्य नहीं होगा। किन्तु कृषि अंचल में पड़ने वाले आवेदित 2 एकड़ क्षेत्र में से हरित पट्टी/प्रतिबंधित पट्टी के अधीन आने वाले क्षेत्र को छोड़ते हुए शेष क्षेत्र 1.5 एकड़ से कम नहीं होना चाहिए। | जैसा कि 250 वर्ग गज के समकक्ष रिहायशी प्लॉट के लिये लागू है। | फार्म की भूमि का एक प्रतिशत (मजदूरों/नौकरों के क्वार्टरों के लिए 40 प्रतिशत से अधिक का उपयोग नहीं किया जायेगा) |
|                  | 3 एकड़ तक   | जैसा कि 375 वर्ग गज के समकक्ष रिहायशी प्लॉट के लिये लागू है। | — सम —   |
|                  | 4 एकड़ तक और अधिक   | जैसा कि 500 वर्ग गज के समकक्ष रिहायशी प्लॉट के लिये लागू है। | — सम —   |

|                      |                    |                 |
|----------------------|--------------------|-----------------|
| (ii) ऊँचाई तथा मंजिल | 11 मीटर, तीन मंजिल | 4 मीटर एक मंजिल |
|----------------------|--------------------|-----------------|

## (iii) दूरी :-

यह कृषि भूमि के सभी किनारों से कम से कम 10 मीटर दूर हो बशर्ते कि यदि फार्म हाऊस से संबद्ध भूमि सड़क के साथ लगती है, तो आवास का निर्माण सड़क के किनारे से कम से कम निम्नलिखित दूरी पर किया जायेगा:-

| क्रम संख्या | सड़क   | चौड़ाई   |
|-------------|--|----------|
| (क)         | जहां सड़क अनुसूचित सड़क या एक्सप्रेसवे का बाईपास है                  | 100 मीटर |
| (ख)         | जहां सड़क अनुसूचित सड़क है या जैसा के विकास योजना में दर्शाया गया है | 30 मीटर  |
| (ग)         | कोई अन्य सड़क  | 10 मीटर  |

## (iv) पहुँच सड़क :-

राजस्व रिकार्ड में परिभाषित कोई राजस्व रास्ता/सड़क

## (v) तहखाना :-

तहखाना हरियाणा भवन संहिता, 2017 के अनुसार भू-तल आच्छादन की अधिकतम सीमा और उपयोग की अनुमति दी जाएगी।

## (vi) पुश्तवान, अटारी तथा परछती तल :-

पुश्तवान, अटारी और परछती तल की अनुमति भवन के भीतर उक्त निर्बन्धनों के साथ-साथ विकास योजना के अंचल विनियमों के खण्ड-II में दी गई परिभाषा में नियत निर्बन्धनों के अधीन दी जायेगी।

## (vii) सेवायें, जल आपूर्ति तथा जल निकास :-

- (क) यदि फार्म गृह का निर्माण किया जाता है, तो फार्म में मानव उपयोग के लिए अच्छी पीने योग्य जल आपूर्ति उपलब्ध होनी चाहिए।
- (ख) डेरी फार्म के मामले में छायाबानों की सफाई हेतु खुली स्वच्छ निकास नालियां अथवा ढकी हुई निकास नालियों की व्यवस्था की जाये, सभी भवनों के मामले में, वर्षा के पानी के निकास हेतु निकास नालियों की व्यवस्था की जानी है।
- (ग) नियमों के उपबन्धों के अनुसार मानव और पशुओं के अपशिष्ट निस्तारण के लिए मलाशय की व्यवस्था की जाये।
- (घ) मलाशय और खुले कुएं अथवा नलकूप के बीच दूरी नियमों में यथा उपबन्धित अनुसार होगी ;

## (viii) स्वामी को फार्म हाऊस की मुख्य आवासीय इकाई और उसके अनुषंगी भाग के इर्द-गिर्द चार दीवारी के निर्माण की अनुमति दी जायेगी तथा फार्म के शेष क्षेत्र के इर्द-गिर्द कंटीली तारों वाली बाड़ लगाने की अनुमति होगी।

## (ix) केन्द्रीय भूजल बोर्ड द्वारा यथा अपेक्षित अत्यधिक शोषित अथवा सकंटमय क्षेत्र से भिन्न क्षेत्र में फार्म हाऊस की स्थापना हेतु भूमि उपयोग में परिवर्तन की अनुमति पर विचार किया जायेगा:

परन्तु सरकार कृषि अंचल के उचित उपयोगिता के लिए राज्य सरकार/राज्य अभिकरण द्वारा प्रायोजित किसी स्कीम के लिए फार्म के न्यूनतम आकार में संशोधन कर सकती है।

## XX सूचना प्रौद्योगिकी इकाईयों और साईबर पार्क/साईबर शहरों के लिए उपबन्ध :-

## (i) अवस्थिति :-

- (क) सूचना प्रौद्योगिकी इकाईयां केवल औद्योगिक क्षेत्र/औद्योगिक अंचल में अवस्थित होंगी;
- (ख) साईबर पार्क/सूचना प्रौद्योगिकी पार्क एकीकृत विकास के रूप में सैक्टर सड़क के साथ लगते हुए या तो औद्योगिक क्षेत्र या औद्योगिक अंचल में अवस्थित होंगे। यद्यपि, ऐसे पार्कों में किन्हीं विनिर्माण इकाईयों को अनुज्ञात नहीं होगी।
- (ग) साईबर शहर:- ऐसी सुविधा की अवस्थिति सरकार द्वारा विनिश्चित की जाएगी।

## (ii) आकार :-

| क्रम संख्या | प्रकार                                 | आकार            |
|-------------|--|-----------------|
| 1           | सूचना प्रौद्योगिकी औद्योगिक इकाई       | 1 से 5 एकड़     |
| 2           | साईबर पार्क / सूचना प्रौद्योगिकी पार्क | 5 से 15 एकड़    |
| 3           | साईबर सिटी                             | न्यूनतम 50 एकड़ |

## (iii) विविध :-

## I पार्किंग :-

पार्किंग समय समय पर संशोधित हरियाणा भवन संहिता, 2017 के उपबन्धों के अनुसार होगी।

## II अन्य क्रियाकलाप :-

- (क) आनुषांगिक वाणिज्यिक क्रियाकलाप जैसे कि बैंक रैस्टोरैन्ट, इंश्योरेंस कार्यालय इत्यादि, को साईबर पार्क/सूचना प्रौद्योगिकी पार्क के कुल क्षेत्र के 4 प्रतिशत निर्बन्धन के अधीन रहते हुए अनुमति दी जायेगी;
- (ख) साईबर शहर के क्षेत्र का केवल 5 प्रतिशत क्षेत्र वर्ग आवास के लिए अनुमत किया जायेगा तथा इस साईबर शहर का कुल क्षेत्र 4 प्रतिशत वाणिज्यिक/संस्थागत उपयोगों के लिए अनुमत किया जायेगा;
- (ग) साईबर शहर में रिहायशी प्लॉटिड विकास की अनुमति नहीं दी जायेगी;
- (घ) साईबर शहर परियोजना यदि कृषि अंचल में अनुज्ञप्त हो तो, उद्यमी जल आपूर्ति तथा अन्य सुविधाओं जैसे मल जलनिस्तारण/निकास नालिया इत्यादि का प्रबन्ध करेगा।

III सरकार, कोई अन्य शर्त अधिरोपित कर सकती है जैसा समय-समय पर आवश्यक समझे।

## XXI संचार टावरों की सीपना :-

नियंत्रित क्षेत्र के भीतर मोबाइल टावरों की अनुमति समय-समय पर यथा संशोधित विभाग के मैमो दिनांक 10 मार्च, 2015 की नीति/अनुदेशों के अनुसार प्रदान की जाएगी।

## XXII भूकम्पीय आपदा से सुरक्षा :-

विकास योजना क्षेत्र में सभी विकास/ भवन गतिविधियां भारतीय मानक आई. एस. 1893:2002 के भूकम्पीय क्षेत्र मानचित्र के अनुसार विकास योजना क्षेत्र में भूकम्पीय गतिविधि की तीव्रता को ध्यान में रखते हुए की जाएंगी। उपर्युक्त को ध्यान रखने के अनुक्रम में सम्पूर्ण शहरी विकास उक्त तीव्रता, घटना की सम्भाव्यता हेतु सुरक्षा की जांच की जाएगी तथा भवनों तथा अवसंरचना में अपेक्षित भूकम्पीय प्रतिरोध, जो आवश्यक पाया जाए, उन्नत किया जाएगा।

## XXIII विकास योजना में ढील :-

सरकार अत्यन्त कठिनाई की दशा में अथवा वास्तविक तिथि से पूर्व निर्मित किसी ढांचे को बचाने की दृष्टि से विकास प्रभारों के भुगतान पर और ऐसी अन्य शर्तों पर, जो वह लगाना उचित समझे, साम्य और न्यायसंगत के सिद्धान्तों पर विकास योजना के किसी भी उपबन्ध में ढील दे सकती हैं।

## परिशिष्ट क

## भूमि उपयोगों का वर्गीकरण

| मुख्य कोड | उपकोड | मुख्य वर्ग | उपवर्ग  |
|-----------|-------|------------|---|
| 100       |       | रिहायशी    | पड़ोस पद्धति पर रिहायशी सैक्टर  |
| 200       |       | वाणिज्यिक  |   |
|           | 210   |            | परचून व्यवसाय   |
|           | 220   |            | थोक व्यवसाय   |
|           | 230   |            | भांडागार और भंडारण  |
|           | 240   |            | कार्यालय और बैंक जिसमें सरकारी कार्यालय भी शामिल है।  |
|           | 250   |            | रैस्तरां, होटल तथा अस्थाई बोर्डिंग हाऊस, जिनमें धर्मशाला, पर्यटक गृह आदि जैसे रिहायशी आवास की व्यवस्था वाली सार्वजनिक सहायता संस्थायें भी शामिल हैं |
|           | 260   |            | वाणिज्यिक आधार पर सिनेमा तथा लोगों के एकत्रित होने वाले अन्य स्थान  |
|           | 270   |            | व्यवसायिक स्थापनायें  |

| मुख्य कोड | उपकोड | मुख्य वर्ग           | उपवर्ग  |
|-----------|-------|----------------------|---|
| 300       |       | औद्योगिक             |   |
|           | 310   |                      | सेवा उद्योग   |
|           | 320   |                      | हल्के उद्योग  |
|           | 330   |                      | व्यापक उद्योग   |
| 400       |       | परिवहन तथा संचार     |   |
|           | 420   |                      | सड़कें, सड़क परिवहन डिपो और पार्किंग क्षेत्र, ईंधन स्टेशन तथा गैरज  |
|           | 450   |                      | दूरभाष केन्द्र  |
|           | 460   |                      | प्रसारण केन्द्र   |
|           | 470   |                      | दूरदर्शन केन्द्र  |
| 500       |       | जन उपयोगितायें       |   |
|           | 510   |                      | जल आपूर्ति संस्थापन जिसमें शोधन संयंत्र भी शामिल है   |
|           | 520   |                      | जल निकास और सफाई संस्थापनायें जिनमें मलजल शोधन संयंत्र तथा निस्तरण कार्य भी शामिल है, ईंधन स्टेशन                 |
|           | 530   |                      | विद्युत शक्ति संयंत्र उपस्टेशन आदि  |
|           | 540   |                      | गैस संस्थापन और गैस कार्य   |
|           | 550   |                      | टोस अपशिष्ट प्रबन्धन स्थल   |
| 600       |       | सरकारी और अर्धसरकारी |   |
|           | 610   |                      | सरकारी प्रशासन, केन्द्रीय सचिवालय, जिला कार्यालय, विधि न्यायालय, जेलें, पुलिस थाने, राज्यपाल तथा राष्ट्रपति निवास |
|           | 620   |                      | शिक्षा, सांस्कृतिक और धार्मिक संस्थायें   |
|           | 630   |                      | चिकित्सा तथा स्वास्थ्य संस्थायें  |
|           | 640   |                      | मुख्यतः गैर वाणिज्यिक किस्म के थियेटर आपेरा हाऊस आदि जैसी सांस्कृतिक संस्थायें                                    |
| 700       |       | खुले स्थान           |   |
|           | 710   |                      | खेलकूद मैदान, स्टेडियम, क्रीड़ा मैदान   |
|           | 720   |                      | पार्क   |
|           | 730   |                      | हरित पट्टी, बाग तथा अन्य मनोरंजन संबंधी उपयोग   |
|           | 740   |                      | कब्रिस्तान, शमशान घाट आदि   |
|           | 750   |                      | ईंधन स्टेशन तथा बस पंक्ति शैल्टर  |
|           | 760   |                      | जल निकाय/तालाब/जल पुनर्भरण क्षेत्र  |
| 800       |       | कृषि भूमि            |   |
|           | 890   |                      | डेयरी फार्मिंग  |

**परिशिष्ट ख**

मुख्य भूमि उपयोगों के अधीन दी गई अनुमत गतिविधियां, सरकार द्वारा स्वीकृत पालिसी/मापदंडों तथा सैक्टर/कालोनी/स्कीम योजना में सक्षम प्राधिकारी द्वारा स्थल पर यथा अनुमत अनुसार अनुमत की जाएगी।

**I. रिहायशी अंचल:-**

- (i) आवासीय
- (ii) सामाजिक, सामुदायिक, धार्मिक और आमोद प्रमोद गृह
- (iii) जन उपयोगिता भवन
- (iv) शैक्षणिक भवन और सभी प्रकार के विद्यालय और महाविद्यालय, जहाँ आवश्यक हो
- (v) स्वास्थ्य संस्थाएँ
- (vi) सिनेमा
- (vii) वाणिज्यिक और व्यवसायिक कार्यालय
- (viii) परचून की दुकानें, ढाबे और रैस्तरां
- (ix) स्थानीय सेवा उद्योग
- (x) ईंधन स्टेशन
- (xi) बस स्टाप, तांगा, टैक्सी, स्कूटर तथा आटो/रिक्शा स्टैंड
- (xii) नर्सरियां और हरित गृह
- (xiii) रिहायशी उपयोग में अनुषंगी कोई अन्य छोटी-छोटी जरूरतें
- (xiv) सितारा होटल
- (xv) क्लब/सामुदायिक केन्द्र
- (xvi) संचार टावर
- (xvii) अतिथि/ बोर्डिंग आवास
- (xviii) कोई अन्य उपयोग जिसे सरकार लोकहित में विनिश्चित करे।

**II. वाणिज्यिक अंचल:-**

- (i) परचून व्यापार
- (ii) थोक व्यापार
- (iii) भांडागार और भंडारण
- (iv) वाणिज्यिक कार्यालय और बैंक
- (v) रैस्तरां तथा अस्थाई आवास गृह जिसमें धर्मशाला और पर्यटक गृह आदि जैसे रिहायशी स्थान प्रदान करने वाले सार्वजनिक सहायता संस्थाएं शामिल हैं
- (vi) सिनेमा, होटल, मोटल तथा वाणिज्यिक आधार पर चलने वाले और लोगों के इकट्ठा होने वाले स्थान जैसे थियेटर, क्लब, ड्रामा क्लब आदि
- (vii) व्यावसायिक स्थापनाएँ
- (viii) प्रथम तथा उच्चतर मंजिलों पर निवास
- (ix) स्थानीय सेवा उद्योग

- (x) जन उपयोगिता भवन
- (xi) ईंधन स्टेशन और सर्विस गैरेज
- (xii) माल चढ़ाने और उतारने वाले यार्ड
- (xiii) पार्किंग स्थल, बस स्टाप, टैक्सी, तांगा, आटो/रिक्शा स्टैंड
- (xiv) नगर पार्क
- (xv) संचार टावर
- (xvi) कोई अन्य उपयोग, जिसे सरकार लोकहित में विनिश्चित करे।

### III. औद्योगिक अंचल:-

- (i) हल्के उद्योग
- (ii) मध्यम उद्योग
- (iii) घृणाजनक और परिसंकटमय उद्योग
- (iv) भारी उद्योग
- (v) सर्विस उद्योग
- (vi) भांडारण और भंडारण
- (vii) पार्किंग, माल चढ़ाने और उतारने वाले क्षेत्र
- (viii) ट्रक स्टैंड / बस स्टाप, टैक्सी तांगा और आटो/रिक्शा स्टैंड
- (ix) जन उपयोगिता, सामुदायिक भवन, परचून की दुकानें, बैंक, ढाबे, रैस्टोरैन्ट, दो / तीन / पांच सितारा होटल तथा बीमा कार्यालय जो सैक्टर के कुल क्षेत्र के 3 प्रतिशत की अधिकतम सीमा के अध्यधीन है, निम्नलिखित हैं:-

| क्रम संख्या | सुविधा का नाम      | क्षेत्र       |               | सैक्टर में कुल सुविधाएं | वाणिज्यिक घटक | अधिकतम भूतल आच्छादन | फर्श क्षेत्र अनुपात  | पहुँच सड़क   |
|-------------|--------------------|---------------|---------------|-------------------------|---------------|---------------------|----------------------|--|
|             |                    | न्यूनतम       | अधिकतम        |                         |               |                     |                      |  |
| 1           | ढाबा               | 500 वर्गमीटर  | 1000 वर्गमीटर | 2                       | 50 वर्गमीटर   | 40 प्रतिशत          | 0.40                 | न्यूनतम 18 मीटर  |
| 2           | रैस्टोरैन्ट        | 1000 वर्गमीटर | 2000 वर्गमीटर | 2                       | 10 प्रतिशत    | 30 प्रतिशत          | 1.50                 | न्यूनतम 18 मीटर  |
| 3.          | दो/तीन सितारा होटल | 1.0 एकड़      | 2.5 एकड़      | 2                       | 15 प्रतिशत    | 30 प्रतिशत          | वाणिज्यिक योजनानुसार | न्यूनतम 24 मीटर  |
| 4.          | पांच सितारा होटल   | 2.5 एकड़      | 4 एकड़        | 1                       | 15 प्रतिशत    | 30 प्रतिशत          | वाणिज्यिक योजनानुसार | सैक्टर विभाजित सड़क जिस पर सर्विस सड़क का प्रावधान हो। |

- (x) ईंधन स्टेशन तथा सर्विस गैरेज
- (xi) निदेशक द्वारा अनुमत लिक्वीड पेट्रोलियम गैस गोदाम
- (xii) साईबर पार्क/सूचना प्रौद्योगिकी पार्क/सूचना प्रौद्योगिकी औद्योगिक इकाइयां
- (xiii) स्वास्थ्य सुविधाएं जैसे अस्पताल, औषधालय, नर्सिंग होम तथा क्लीनिक:-

| क्रम संख्या | सुविधा का नाम | क्षेत्र  |          | सैक्टर में कुल सुविधाएं | रिहायशी घटक | अधिकतम भूतल आच्छादन | फर्श क्षेत्र अनुपात |
|-------------|---------------|----------|----------|-------------------------|-------------|---------------------|---------------------|
|             |               | न्यूनतम  | अधिकतम   |                         |             |                     |                     |
| 1.          | अस्पताल       | 2.5 एकड़ | 5 एकड़   | 1                       | 15 प्रतिशत  | 33 प्रतिशत          | 1.00                |
| 2.          | औषधालय        | 1.0 एकड़ | 1.5 एकड़ | 1                       | 15 प्रतिशत  | 33 प्रतिशत          | 1.00                |



|    |             |              |              |   |       |            |      |
|----|-------------|--------------|--------------|---|-------|------------|------|
| 3. | नर्सिंग होम | 250 वर्गमीटर | 500 वर्गमीटर | 2 | शून्य | 60 प्रतिशत | 1.00 |
| 4. | क्लीनिक     | 250 वर्गमीटर | 500 वर्गमीटर | 2 | शून्य | 60 प्रतिशत | 1.00 |

- (xiv) औद्योगिक कालोनी कम से कम 15 एकड़ में होगी। इस क्षेत्र का उपयोग अपर मुख्य सचिव, नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग हरियाणा, चण्डीगढ़ द्वारा संख्या मिसलिनियस 388/पी.ए.(आर बी)/2015/ 7/ 16/2006-2टीसीपी, दिनांक प्रथम अक्टूबर, 2015 जारी यथा अद्यतन संशोधित पालिसी के अनुसार होगा।
- (xv) संचार टावर
- (xvi) तैयार मिश्रण कंक्रीट संयंत्र, बेट मिश्रण संयंत्र, गर्म मिश्रण संयंत्र इत्यादि
- (xvii) धर्म कांटा
- (xviii) सर्विस गैरज, बिक्री/प्रदर्शन केन्द्र सह-सर्विस गैरज का विवरण निम्न प्रकार है:-

| क्रम संख्या | सुविधा का नाम                          | क्षेत्र (एकड़) |        | वाणिज्यिक घटक                              | अधिकतम भूतल आच्छादन | फर्श क्षेत्र अनुपात | पहुंच मार्ग  | उंचाई   |
|-------------|--|----------------|--------|--|---------------------|---------------------|--|---------|
|             |  | न्यूनतम        | अधिकतम |  |                     |                     |  |         |
| 1           | सर्विस गैरज                            | 0.5            | 1      | शून्य                                      | 60 प्रतिशत          | 1.25                | 18 मीटर या सेक्टर सड़क के साथ प्रस्तावित सर्विस सड़क | 18 मीटर |
| 2           | बिक्री प्रदर्शन केन्द्र-सह-सर्विस गैरज | 0.5            | 2      | अनुज्ञेय फर्श क्षेत्र अनुपात का 10 प्रतिशत | 60 प्रतिशत          | 1.25                | 18 मीटर या सेक्टर सड़क के साथ प्रस्तावित सर्विस सड़क | 18 मीटर |

टिप्पण :- \* वाणिज्यिक घटक पर फीस तथा प्रभार के स्थल पर वाणिज्यिक दरों पर उद्गृहीत किए जाएंगे;

\* विद्यमान/पहले से भूमि उपयोग परिवर्तन अनुमित प्राप्त सर्विस गैरज को बिक्री/प्रदर्शन केन्द्र की अनुमति देने हेतु उपरोक्त मानदण्डों को पूर्ण करने की दशा में ही विचार किया जाएगा।

- (xix) कोई अन्य उपयोग, जिसे सरकार लोकहित में विनिश्चित करे।

#### IV. परिवहन तथा संचार अंचल:-

- (i) रेलवे यार्ड, रेलवे स्टेशन और साईडिंग
- (ii) परिवहन नगर, सड़कें और परिवहन डिपो/बस स्टैंड और पार्किंग क्षेत्र
- (iii) हवाई अड्डा और हवाई स्टेशन
- (iv) दूरभाष केन्द्र
- (v) प्रसारण केन्द्र
- (vi) दूरदर्शन केन्द्र
- (vii) अनुमोदित स्थलों और स्थानों पर कृषि बागवानी और नर्सरिज
- (viii) ईंधन स्टेशन और सर्विस गैरज
- (ix) पार्किंग स्थल, बस स्टाप-शैल्टर, टैक्सी, टांगा और ओटो/रिक्शा स्टैंड
- (x) रसद केन्द्रों/कंटेनर यार्डस, अंतर्देशीय कंटेनर डिपो, कंटेनर फ्रेट स्टेशन
- (xi) धर्म कांटा
- (xii) संचार टावर
- (xiii) सेक्टर के कुल क्षेत्र के अधिकतम 20 प्रतिशत की सीमा तक भांडागार
- (xiv) मौजूदा नीति के अनुसार ढाबा।

**V. जन उपयोगितायें अंचल:-**

- (i) जल सप्लाई, संस्थापनाएं इसमें शोधन संयंत्र भी शामिल हैं
- (ii) जल निकास और सफाई स्थापनाएं इसमें मलजल शोधन संयंत्र तथा निपटान कार्य भी शामिल हैं
- (iii) विद्युत शक्ति संयंत्र तथा सबस्टेशन जिसमें ग्रिड सब-स्टेशन भी शामिल हैं
- (iv) गैस संस्थापनाएं तथा गैस वर्क्स
- (v) ठोस अपशिष्ट प्रबन्धन स्थल

**VI. सार्वजनिक तथा अर्ध सार्वजनिक उपयोग अंचल:-**

- (i) सरकारी कार्यालय, सरकारी प्रशासन केन्द्र, सचिवालय और पुलिस थाना
- (ii) शैक्षणिक, सांस्कृतिक और धार्मिक संस्थाएँ
- (iii) चिकित्सा स्वास्थ्य संस्थाएँ
- (iv) नागरिक/सांस्कृतिक और सामाजिक संस्थाएँ जैसे थियेटर, ओपेरा हाउस इत्यादि जो मुख्यतः गैर वाणिज्यिक किस्म के हों।
- (v) रक्षा से सम्बन्धित भूमि
- (vi) ढाबा, रेस्टोरेन्ट निम्न अनुसार:-

| क्रम संख्या | सुविधा का नाम | क्षेत्र       |               | सैक्टर में कुल सुविधाएं | वाणिज्यिक घटक | अधिकतम भूतल आच्छादन | फर्श क्षेत्र अनुपात |
|-------------|---------------|---------------|---------------|-------------------------|---------------|---------------------|---------------------|
|             |               | न्यूनतम       | अधिकतम        |                         |               |                     |                     |
| 1           | ढाबा          | 500 वर्गमीटर  | 1000 वर्गमीटर | 2                       | 50 वर्गमीटर   | 50 प्रतिशत          | 50 प्रतिशत          |
| 2           | रेस्टोरेन्ट   | 1000 वर्गमीटर | 2000 वर्गमीटर | 2                       | 10 प्रतिशत    | 30 प्रतिशत          | 150 प्रतिशत         |

- (vii) संचार टावर
- (viii) ईंधन स्टेशन
- (ix) कोई अन्य उपयोग, जिसे सरकार लोकहित में विनिश्चित करे।

**VII. खुले स्थान:-**

- (i) खेलकूद मैदान, स्टेडियम तथा खेल मैदान
- (ii) पार्क तथा हरित पट्टी, बाग तथा अन्य मनोरंजनात्मक उपयोग।
- (iii) कब्रिस्तान, शमशान घाट आदि
- (iv) निदेशक की अनुमति से सड़कों के साथ ईंधन स्टेशन, बस पंक्ति/शैल्टर
- (v) अनुसूचित सड़कों तथा मुख्य सड़कों के साथ हरित पट्टी में सार्वजनिक उपयोगिता सेवाएं जैसे इलैक्ट्रिक ग्रिड स्टेशन प्रेषण लाईनें, संचार लाईनें, जल आपूर्ति लाइनें सीवरेज लाईनें, ड्रैनेज लाईनें।
- (vi) जल निकाय/झील/जल पुर्नभरण क्षेत्र
- (vii) संचार टावर
- (viii) मेला स्थल तथा बहु उपयोगी मैदान
- (ix) कोई अन्य उपयोग, जिसे सरकार लोकहित में विनिश्चित करे।

**VIII. बिल्कुल निषिद्ध उपयोग :-**

उचित अनुज्ञप्ति के बिना पेट्रोलियम और अन्य प्रज्ज्वलनीय सामग्री का भंडारण

**IX. कृषि अंचल :-**

- (i) कृषि, बागवानी, डेरी और मुर्गी पालन
- (ii) आबादी देह में गांव घर

- (iii) अंचल विनियम XIX में यथा निर्धारित निर्बंधनों के अधधीन आबादी देह के बाहर फार्म हाऊस
- (iv) मनोरंजन के लिए किसी भाग का वनरोपण विकास
- (v) आबादी देह के समीप वर्तमान गांव का विस्तार यदि यह परियोजना, केन्द्र सरकार या राज्य सरकार द्वारा अनुमोदित या प्रायोजित हो
- (vi) दुग्ध अवशीतन केन्द्र और पैस्चयूरीकरण केन्द्र
- (vii) बस अड्डा और रेलवे स्टेशन
- (viii) अनिवार्य भवनों सहित हवाई अड्डा
- (ix) बेतार केन्द्र
- (x) निदेशक द्वारा अनुमोदित स्थलों पर अनाज गोदाम, भंडारण स्थल
- (xi) मौसम कार्यालय
- (xii) भू-जल निकास और सिंचाई, पन बिजली केन्द्र और सिंचाई के लिए नलकूप
- (xiii) टेलीफोन और बिजली प्रेषण लाईनें ओर खम्भे
- (xiv) खनन तथा उत्खनन कार्य जिसमें चूना तथा ईंटों के भट्टे, पत्थर खदानें और क्रेशिंग शामिल है जो नियमों तथा अनुमोदित स्थल के अधीन रहते हुए है।
- (xv) शमशान और कब्रिस्तान
- (xvi) ईंधन स्टेशन और सर्विस गैरेज
- (xvii) नवीकरणीय और गैर नवीकरणीय उर्जा शक्ति संयंत्र
- (xviii) निदेशक के अनुमोदन से एल.पी.जी. भण्डारण गोदाम
- (xix) ग्रामीण उद्योग स्कीम/लघु उद्योग औद्योगिक इकाइयों को निम्नलिखित शर्तों की पूर्ति के अधीन रहते हुए अनुमति दी जाएगी, बशर्तें ऐसा स्थल रक्षा संस्थापनाओं, यदि कोई हों, के इर्द गिर्द रक्षा संकर्म अधिनियम, 1903 (1903 का केन्द्रीय अधिनियम 7) के अधीन वर्जित पट्टी के भीतर नहीं होना चाहिए।

| क. मानदंड   |   |
|---|---|
| शहरीकरण क्षेत्र से 2 किमी के भीतर (पैरिफेरल सड़कों को छोड़कर, यदि सुव्यवस्थित सीमा पर प्रस्तावित किया गया हो)   | शहरीकरण क्षेत्र से 2 किमी से अधिक (पैरिफेरल सड़कों को छोड़कर, यदि सुव्यवस्थित सीमा पर प्रस्तावित किया गया हो) |
| किसी भी क्षेत्र की गैर-प्रदूषणकारी हरी श्रेणी इकाइयां   | किसी भी क्षेत्र की ग्रीन और नारंगी श्रेणी इकाइयां   |
| ख. पहुँच मानदंड   |   |
| औद्योगिक उपयोग के लिए कृषि क्षेत्र में भूमि उपयोग परिवर्तन अनुमति के अनुदान के लिए न्यूनतम 30 फीट चौड़ा राजस्व सड़क / सार्वजनिक सड़क पर विचार किया जाएगा। हालांकि, यदि भूमि उपयोग की औद्योगिक परिवर्तन 5 करम (27.5 फुट) चौड़ा राजस्व मार्ग / सार्वजनिक सड़क पर दी गई है, तो उस सड़क पर भूमि उपयोग परिवर्तन अनुमति के लिए आवेदन, इस शर्त पर माना जाएगा कि आवेदन करने वाले साइट के सामने 6 करम (33 फुट) परियोजना प्रत्यार्तक 1 करम (5.5 फुट) चौड़ी पट्टी का दान ग्राम पंचायत / स्थानीय प्राधिकरण को हिबबानैमा / उपहार के माध्यम से विस्तृत पट्टी के रूप में बनाने के लिए लागू की गई भूमि। |   |

- (xx) अनुसूचित सड़के, राष्ट्रीय राजमार्ग तथा राज्य राजमार्ग के अलावा सार्वजनिक सड़क/रास्ता जिसकी चौड़ाई 30 फुट से कम न हो पर गैर प्रदूषणकारी मध्यम और बड़े पैमाने की कृषि आधारित उद्योग, बशर्तें कि स्थल ऐसी स्थापना, यदि कोई हो, के लिए यथा लागू सुरक्षा स्थापना के आसपास प्रतिबन्धित पट्टी के भीतर नहीं होना चाहिए।

- (xxi) निर्बन्धित/हरित पट्टी के बाहर क्षेत्र में राष्ट्रीय राजमार्ग/अनुसूचित सड़कों के साथ ढाबे रैस्टोरैन्ट, मोटल, रिसॉर्ट तथा मन बहलाव पार्क/थीम पार्क निम्न अनुसार होंगे:

| क्रम संख्या | अनुज्ञेय गतिविधि           | क्षेत्र        |           | वाणिज्यिक घटक | अधिकतम भूतल आच्छादन | फर्श क्षेत्र अनुपात |
|-------------|----------------------------|----------------|-----------|---------------|---------------------|---------------------|
|             |                            | न्यूनतम        | अधिकतम    |               |                     |                     |
| 1           | ढाबा                       | 1000 वर्ग मीटर | 1.0 एकड़  | 50 वर्ग मीटर  | 40 प्रतिशत          | 40 प्रतिशत          |
| 2           | रैस्टोरैन्ट                | 2000 वर्ग मीटर | 1.0 एकड़  | 15 प्रतिशत    | 30 प्रतिशत          | 150 प्रतिशत         |
| 3           | बैंकट सुविधाओं के साथ मोटल | 2.5 एकड़       | 5.0 एकड़  | 15 प्रतिशत    | 30 प्रतिशत          | 150 प्रतिशत         |
| 4           | रिसॉर्ट                    | 4.0 एकड़       | 10.0 एकड़ | 15 प्रतिशत    | 30 प्रतिशत          | 150 प्रतिशत         |
| 5           | मन बहलाव पार्क/थीम पार्क   | 2.5 एकड़       | 10.0 एकड़ | 15 प्रतिशत    | 30 प्रतिशत          | 50 प्रतिशत          |

परन्तु पहुंच अनुज्ञा यदि स्थल राष्ट्रीय राजमार्ग पर अवस्थित है तो भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण तथा यदि स्थल अनुसूचित सड़क पर अवस्थित है तो कार्यकारी अभियन्ता, लोक निर्माण विभाग (भवन तथा सड़के) से प्राप्त की गई है।

- (xxii)

#### बैंक्वेट हाल:

| अनुज्ञेय अंचल  | कृषि अंचल  |
|--|--|
| पहुंच  | 1. पहुंच सड़क की चौड़ाई कम से कम 18 मीटर होनी चाहिए।<br>2. यदि स्थल अनुसूचित सड़क पर स्थित हो तो इस रास्ते की अनुमति कार्यकारी अभियन्ता, लोक निर्माण विभाग (भवन तथा सड़के) से अपेक्षित है।<br>3. राष्ट्रीय राजमार्ग से भी पहुंच विचारी जा सकती है, यदि स्थल चौराहा/पहुंच मार्ग से न्यूनतम दूरी मानक पूरा करते हो तथा न्यूनतम 7 मीटर चौड़ी सेवा सड़क पर अवस्थित हो या आवेदक भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण से पहुंच की पूर्व अनुज्ञा प्रस्तुत करता है। |
| अपेक्षित क्षेत्र                                     | न्यूनतम 2.5 एकड़<br>अधिकतम 5.00 एकड़   |
| फर्श क्षेत्र अनुपात                                  | 0.5  |
| भूतल क्षेत्र   | 30 प्रतिशत   |
| परिवर्तन प्रभार                                      | वाणिज्यिक उपयोग के लिए विहित दर का 50 प्रतिशत  |
| फर्श क्षेत्र अनुपात के भीतर अनुज्ञेय अनुषांगिक उपयोग | उपहार दुकान, एस टी डी बूथ, खिलौना केन्द्र तथा फूलों की दूकानें इत्यादि के लिए अनुज्ञात फर्श क्षेत्र अनुपात का 10 प्रतिशत   |
| पार्किंग   | स्थल क्षेत्र का न्यूनतम 25 प्रतिशत   |

**टिप्पण:-** नगरपालिका सीमा के भीतर विवाह महल/बैंक्वेट हॉल का प्रावधान शहरी स्थानीय निकायों के विभाग द्वारा अनुमोदित तथा समय समय पर संशोधित नीति के अनुसार होगा।

- (xxiii)

माईक्रोवेव स्तूप/स्टेशन, भूकम्प केन्द्र तथा दूरसंचार केन्द्र

- (xxiv)

संचार टावर

- (xxv)

सरकार या सरकारी एजेंसी द्वारा संविदा अथवा कार्य हेतु अल्पावधि के लिए लगाए जाने वाले तैयार मिश्रण कंक्रीट संयंत्र, वेट मिश्रण संयंत्र, गर्म मिश्रण संयंत्र इत्यादि।

(xxvi) धर्म कांटा

(xxvii) सर्विस गैरज, बिक्री/प्रदर्शन केन्द्र सह—सर्विस गैरज का विवरण निम्न अनुसार है:

| क्रम संख्या | सुविधा का नाम                          | क्षेत्र (एकड़) |        | वाणिज्यिक घटक                              | अधिकतम भूतल आच्छादन | फर्श क्षेत्र अनुपात | पहुंच मार्ग  | ऊंचाई   |
|-------------|--|----------------|--------|--|---------------------|---------------------|--|---------|
|             |  | न्यूनतम        | अधिकतम |  |                     |                     |  |         |
| 1           | सर्विस गैरज                            | 0.5            | 1      | शून्य                                      | 60 प्रतिशत          | 1.25                | 18 मीटर या सैक्टर सड़क के साथ प्रस्तावित सर्विस सड़क | 18 मीटर |
| 2           | बिक्री/प्रदर्शन केन्द्र—सह—सर्विस गैरज | 0.5            | 2      | अनुज्ञेय फर्श क्षेत्र अनुपात का 10 प्रतिशत | 60 प्रतिशत          | 1.25                | 18 मीटर या सैक्टर सड़क के साथ प्रस्तावित सर्विस सड़क | 18 मीटर |

टिप्पण.— \* वाणिज्यिक घटक पर फीस तथा प्रभार के स्थल पर वाणिज्यिक दरों पर उद्गृहीत किए जाएंगे;

\* विद्यमान/पहले से भूमि उपयोग परिवर्तन अनुमित प्राप्त सर्विस गैरज को बिक्री/प्रदर्शन केन्द्र की अनुमति देने हेतु उपरोक्त मानदण्डों को पूर्ण करने की दशा में ही विचार किया जाएगा।

(xxviii) कोई अन्य उपयोग, जिसे सरकार लोकहित में, विनिश्चित करे।

## परिशिष्ट-1

सूचना प्रौद्योगिकी उद्योग के स्कोप/परिभाषा में सम्मिलित की गए उद्योगों की श्रेणियां

(क) कम्प्यूटर डिवाइसेज के अन्तर्गत :

डैस्कटाप

पर्सनल कम्प्यूटरर्स

सरवर्स

वर्क स्टेशन

नोडस

टर्मिनलस

नैटवर्क पी.सी.

होम पी.सी.

लैपटॉप कम्प्यूटरर्स

नोट बुक कम्प्यूटरर्स

पामटॉप कम्प्यूटरर्स/पी.डी.ए.

(ख) नैटवर्क कंट्रोलर कार्ड/मेमोरी के अन्तर्गत :

नैटवर्क इन्टरफेस कार्ड (एन.आई.सी.)

एडोप्टर इथरनेट/पी.सी.आई./ई.आई.एस.ए./कोम्बो/पी.सी.एम.

आई.सी.ए.

एस.आई.एम.एम.मेमोरी

डी.आई.एम.एम.मेमोरी

सैन्ट्रल प्रोसेसिंग यूनिट(सी.पी.यू.)

कन्ट्रोलर एस.सी.एस.आई. / ऐरे

प्रोसेसर का प्रोसेसर / प्रोसेसर पावर मोडयूल / अपग्रेड

- (ग) **स्टोरेज यूनिट्स के अन्तर्गत :**  
 हार्ड डिस्क ड्राइव्स/हार्ड ड्राइव्स  
 आर.ए.आई.डी. डिवाइसिस एवं उसके कन्ट्रोलर  
 फ्लोपी डिस्क ड्राइव  
 सी.डी.रोम ड्राइव  
 टेप ड्राइव्स डी.एल.टी. ड्राइव्स/डी.ए.टी.  
 आप्टिकल डिस्क ड्राइव  
 अन्य डिजीटल स्टोरेज डिवाइज
- (घ) **अन्य :**  
 की बोर्ड  
 मोनीटर  
 माऊस  
 मल्टीमीडिया किट्स
- (ङ.) **प्रिन्टर तथा आऊटपुट डिवाइसिस के अन्तर्गत :**  
 डोट मैट्रिक्स  
 लेजरजेट  
 इन्कजेट  
 डेस्कजेट  
 एल.ई.डी. प्रिन्टर्स  
 लाईन प्रिन्टर्स  
 प्लॉटर्स  
 पास बुक प्रिन्टर्स
- (च) **नेटवर्किंग उत्पाद के अन्तर्गत:**  
 हब्स  
 रूटर्स  
 स्विचिस  
 कोन्सन्ट्रैटर्स  
 ट्रांसमिस्सिवर्स
- (छ) **सॉफ्टवेयर के अन्तर्गत :**  
 एप्लीकेशन्स सॉफ्टवेयर  
 ऑपरेटिंग सिस्टम  
 मिडल वेयर/फर्म वेयर
- (ज) **कम्प्यूटर सिस्टम के लिए लगने वाली पावर सप्लाई के अन्तर्गत :**  
 स्विच मोड पावर सप्लाई  
 अनइन्टरप्टिड पावर सप्लाई
- (झ) **नेटवर्किंग/केबलिंग तथा उससे संबंधित उपकरण :**  
 (सूचना प्रौद्योगिकी उद्योग से संबंधित)  
 फाईबर केबल  
 कोपर केबल  
 केबल्स

कनैक्टर्स, टरमिनल ब्लाक  
जैक पैनल्स, पैच कोर्ड  
माऊटिंग कोर्ड / वायरिंग ब्लाक  
सरफेस माउंट बक्से

(ज) **कन्ज्यूमेबल्स के अन्तर्गत :**

सी.डी.रोम/कम्पैक्ट डिस्क  
फलोपी डिस्क  
टैप्स डी.ए.टी./डी.एल.टी.  
रिबन्स  
टोनर्स  
इन्कजैट कारटेजिस  
आऊटपुट डिवाइसिस को लगने वाली इंक

(ट) **इलैक्ट्रॉनिक कम्पोनेन्ट :**

प्रिंटेड सर्किट बोर्ड/पापुलेटिड पी.सी.बी.  
प्रिंटेड सर्किट बोर्ड/पी.सी.बी.  
ट्रान्जिस्टर्स  
इन्टैग्रेटेड सर्किट्स/आई.सी.एस.  
डायोड्स/थायरिस्टर्स/एल.ई.डी.  
रेसिस्टर्स  
केपेसिटर्स  
स्विचिस (आन/आफ, पुश बटन्स, रोकर्स इत्यादि)  
प्लगस/सोकेट्स/रिलेज  
मेगनेटिक हेड्स, प्रिन्ट हेड्स  
कनेक्टर  
माइक्रोफोन्स/स्पीकर्स  
फ्यूजिस

(ठ) **टैलीकम्यूनिकेशन इक्वीपमेन्ट के अन्तर्गत :**

टैलीफोन  
विडियो फोन  
फेसी माईल मशीन/फैक्स कार्ड  
टैली प्रिन्टर/टैलेक्स मशीन  
पी.ए.बी.एक्स./ई.पी.ए.बी.एक्स./आर.ए.एक्स./एम.ए.एक्स.  
टैलीफोन एक्सचेंज  
मल्टीप्लेक्सर्स/म्यूजिस  
मोडम्स  
टैलीफोन आन्सरिंग मशीन  
टैलीकम्यूनिकेशन्स स्वीचिंग एपरेटर्स  
एन्टेना तथा मास्ट  
वायरलेस डेटाकोम इक्वीपमेन्ट  
रिसीविंग इक्वीपमेन्ट लाईक पेजर्स, मोबाईल/सैल्यूलर फोन  
इत्यादि

**वी.एस.ए.टी.ज.**

वीडियो कोनफोरेंसिंग इक्वीपमेन्ट

वीडियो एवं डिजिटल सिंगनलिंग के लिए लगने वाले सैट टाप बक्से के अन्तर्गत

(ढ)

**सूचना प्रौद्योगिकी को समर्थ बनाने वाली सेवायें वह व्यवसायिक क्रिया तथा सेवायें हैं जिसके अन्तिम उत्पाद/सेवायें जिनको :**

- भारत से बाहर वितरित करने के लिए
- संचार-जाल के लिए वितरित करने के लिए; तथा
- या तो बाहरी ठेके (बाहरी स्रोत) या उस कम्पनी के सुदूर गौण द्वारा उपलब्ध किया हुआ (बाहर अवस्थित)

**टिप्पणी .-**

सेवाएं जो इनमें शामिल नहीं हैं, :

- 1 सुदूर उत्पादन/विनिर्माण इकाइयां
- 2 कम्पनियों के निगमित कार्यालय अथवा उनकी स्थानीय शाखाएं
- 3 इन्टरनेट पर वास्तविक व्यवसाय

निम्नलिखित सेवाएं जो उपरोक्त दिये गये मापदण्ड पूर्ण करती हैं, उन्हें सम्मिलित होंगे :

- (i) बैंक ऑफिस आप्रेशन्स
- (ii) काल सेंटरज
- (iii) कोन्टैन्ट डिवैल्पमैन्ट अथवा एनीमेशन
- (iv) डाटा प्रोसेसिंग
- (v) अभियान्त्रिकी तथा रचना
- (vi) ज्योग्राफिक इन्फोरमेशन सिस्टम सर्विसिज
- (viii) मानव संसाधन सेवायें
- (ix) बीमा दावा प्रोसेसिंग
- (x) लीगल डाटा बेस
- (xi) मैडीकल ट्रान्सक्रिप्शन
- (xii) पे-रोल
- (xiii) सुदूर रख-रखाव
- (xiv) राजस्व लेखाकरण
- (xv) वैब-साईट सर्विसेज

आनंद मोहन शरन  
प्रधान सचिव, हरियाणा सरकार,  
शहरी स्थानीय निकाय विभाग।

अपूर्व कुमार सिंह,  
प्रधान सचिव, हरियाणा सरकार,  
नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग।



**HARYANA GOVERNMENT**  
**URBAN LOCAL BODIES DEPARTMENT**  
**AND**  
**TOWN AND COUNTRY PLANNING DEPARTMENT**

**Notification**

The 7th August, 2019

**No. CCP (NCR)/ ASD/(KNL)/FDP/2019/ 1579 .**— In exercise of the powers conferred by sub-section (7) of Section 203 C of Haryana Municipal Act, 1973 (24 of 1973) for the area falling within the limit of Municipal Committee, Assandh and sub-section (7) of section 5 of the Punjab Scheduled Roads and Controlled Areas Restriction of Unregulated Development Act, 1963 (Punjab Act 41 of 1963), for the area falling outside the limit of Municipal Committee, Assandh, with reference to Haryana Government, Urban Local Bodies Department and Town and Country Planning Department, notification No. CCP(NCR)/ASD/(KNL)DDP/2019/06, dated the 2nd January 2019, the Governor of Haryana hereby publishes the Final Development Plan 2031 AD of Assandh alongwith restrictions and conditions, given in Annexure A and B applicable to the controlled areas specified in Annexure B.

**Drawings**

1. Existing land use Plan for controlled area around Assandh Town bearing drawing No. DTP(K)1285/06, dated the 24th May, 2006 (already published in Haryana Government Gazette (Extra) vide Town and Country Planning notification No. CCP(NCR)/DDP/ASD (KNL)/2007/1782, dated the 2nd May, 2007).
2. Final Development Plan Assandh 2031 AD bearing drawing No. DTP(K) 1569/2019, dated the 25th February, 2019.

**Annexure - 'A'**

**Explanatory note on the Final Development Plan 2031 A.D. for the Controlled Area around Municipal Town Assandh, District Karnal.**

**I Background:-**

The Assandh Municipal Town is having Sub Divisional Headquarter approximately 45 km away from the Karnal city on Karnal Jind Road. The town is earlier the capital of the kingdom of 'Jarasandha' one of the heroes during the period of Mahabharata. In the ancient times this town finds its mention in the Brahmamana literature as the site of two sacrifices, wherein Ashvamedha, was performed by king "Janamejaya" son of Parikshit. The remains of a Stupa probably of the Kushana period can still be seen in the eastern part of Abadi of the town.

The residents of this town and surrounding areas have played a prominent part during 1857 uprising. The villagers refused to pay revenue and drove out the police and Government officials. After re-establishing their authority, the British allowed Assandh to be looted, demolished the fort, punished the villagers, inflicted heavy fines and increased the land revenue by 10 percent. After independence, the Government has established a "Shahidi Samark" to commemorate the part played by the people of the area in the freedom movement.

**II Location and Regional Setting:-**

The existing town of Assandh is situated at 29° 52' North latitude and 76° 61' East longitude at 237 metres above sea level. The town is situated at the Karnal-Jind Scheduled Road at a distance of 45 Km from Karnal, 45 Km from Kaithal, 45 Km from Jind, 45 Km from Panipat, 15 Km from Safidon, 30 Km from Kohand, 30Km from Nissing and is well connected with roads by the above town as well as with the other states like Punjab, U.P. etc. The Municipal areas of the town is 3.95 Sq. Kms i.e. 395 hectares as per 2011 census.

**III Physiography:-**

Assandh town is flanked by Uplana minor in the North and Nardak distributary in the South by and large the surrounding area of the town is flat, alluvial plain with a gradual slope from North-East to South-West. The potable Sub-Soil water is sufficiently available. Beside this water supply is also available from above mentioned minor and distributary. The area is slightly flood prone. The Government has constructed a "bandh" around existing town to protect it from flooding.

**IV Availability of Infrastructure:-****(a) Physical Infrastructure:-**

There is one 132 K.V. and one 33 K.V. electric sub-station in the town. There are 4285 numbers of electric connections of various categories. The Public Health Department provides canal based water supply of 150 liters per capita per day. There are no sewerage facilities in the town and there are only open drains. The site of solid waste disposal has been grouped with Safidon District Jind.

**(b) Social Infrastructure:-**

There are ten Nursery School (2 Government, 8 Private), fourteen Primary Schools (4 Government and 10 Private), one Government High School and eleven Senior Secondary School (1 Government and 10 Private) in the town. There is a 30 beds Community Health Centre, a veterinary hospital and one breeding centre and eight Private Nursing Homes and one Girl Government College in the town. There are four Shamshan Ghats in the town.

**V Economic Characteristics:-**

The economy of this area is agro based and major agricultural produces are paddy, wheat and sugarcane etc. In order to cater to wholesale commercial needs for agro products in this region, the Haryana State Agriculture Marketing Board has recently established a Modern Grain Market having an area of approximately 25 acres just adjacent to town on Karnal Road. There are four Grain godowns one each of Central Warehousing Corporation, Haryana Warehousing Corporation, Food Corporation of India and Haryana State Supply and Marketing Federation Ltd. There are six Banks and twelve rice mills are existed in and around the town.

**VI Demography and Projected Population:-**

The town is fast growing in population as well as in shape and size. The Population was 8,272 in 1961 and due to have good employment opportunities, it became 11,943 in the year 1971 to 13,209 in 1981, 16,749 in 1991 and 27,133 in 2001. The population increased from 16,749 in 1991 to 27,133 in 2001 with a growth rate of above 62%.

| Year | Population | Growth Rate |
|------|------------|-------------|
| 1961 | 8272       | -           |
| 1971 | 11943      | 44.37%      |
| 1981 | 13209      | 10.6%       |
| 1991 | 16749      | 26.8%       |
| 2001 | 27133      | 62%         |
| 2011 | 32237      | 18.81%      |
| 2021 | 61411*     | 90.50%      |
| 2031 | 116988*    | 90.50%      |

**Say 1,17,000 persons**

\* Projected Population

The above figures clearly indicated an increasing trend in the decennial decreasing growth rate over the past decade. In the present scenario of rapid urbanization, keeping in view the various considerations i.e. induced industrial growth, induced economic activities, growth of village adjoining the urbanisable areas, the growth rate has been projected to be 90.50 % by 2021 and 90.50% by 2031 A.D. Accordingly, the estimated population for 2021 AD and 2031 AD is 61411 Persons and 117000 persons respectively. The development plan has been prepared for the population of 117000 upto 2031 AD.

**VII Existing Transport Network:-**

The town is situated at Karnal-Jind National Highway No. 709-A as well as connected to the different towns and villages by road. Ten major roads emanate from here in all directions. Two Scheduled Roads i.e. Karnal-Assandh-Jind and Panipat-Assandh-Kaithal roads pass through this town. Adequate bus service is provided by Haryana Roadways Department. The town is not connected by Railway Line.

**VIII Need for declaration of Controlled Area:-**

In order to channelize the development in a planned manner and to provide modern living to the people and to control the haphazard development, the Controlled Area was declared under section 4(1) of the Punjab Schedule Roads and Controlled Areas Restriction of Unregulated Development Act, 1963 (Punjab Act 41 of 1963), vide notification No. No. CCP(NCR)CAA(K)/2006/26, dated the 3<sup>rd</sup> January, 2006 Controlled Area and published in the Haryana Government Gazette on 17<sup>th</sup> January, 2006.

**IX Major Land use Proposals:-**

Keeping in view the above projections, the town is being planned for an urbanisable area of 1178 hectares approximately (including the area within the existing municipal limits) and population of 117000 person by the year 2031 A.D with the gross density of 99 persons per hectare. The development of existing Assandh town is within M.C. and mostly along the Karnal Road. The said factor has been kept in mind on priority while planning this area and the maximum planned residential area for this town has been kept along Karnal Road. To keep harmony with the present growth trends the proposed development of the town is envisaged in the form of extension of the existing town. The overall development proposed to divide the entire development plan area into ten sectors containing various urban Land uses like residential, Institutional, Industrial, Commercial etc. The location of these land uses has been proposed keeping in view the existing conditions, geographical aspect, easy traffic flow and convenience to the future and the present uses. The detailed breakup of the proposed land uses within the controlled area is as below:-

| Serial number | Land Use                           | Proposed Area within Controlled area (in hectares) | Proposed Area within M.C Limit (in hectares) | Total area (in hectares) | Percentage of total area |
|---------------|------------------------------------|--|--|--------------------------|--------------------------|
| 1             | Residential                        | 168.00   | 300.00                                       | 468.00                   | 39.73                    |
| 2             | Commercial                         | 7.00   | 105.00                                       | 112.00                   | 9.51                     |
| 3             | Industrial                         | 82.00  | 35.00  | 117.00                   | 9.93                     |
| 4             | Transport & Communication          | 119.00   | 65.00  | 184.00                   | 15.62                    |
| 5             | Public Utilities                   | 25.00  | 31.00  | 56.00                    | 4.75                     |
| 6             | Public & Semi Public               | 40.00  | 30.00  | 70.00                    | 5.94                     |
| 7             | Open Spaces (Including green belt) | 76.00  | 95.00  | 171.00                   | 14.52                    |
|               | <b>Total</b>                       | <b>517.00</b>                                      | <b>661.00</b>                                | <b>1178.00</b>           | <b>100</b>               |

**DESCRIPTION OF LAND USES:-****1. Residential:-**

The entire residential area is divided into ten sectors i.e 5-part, 10, 11, 12 (part), 13, are proposed as new residential sectors, whereas area shown as sector 1, 2, 3, 4, 7(part), 12 (Part) are part of the existing town. The total residential area required to accommodate 117000 population is 468 hectares. Every residential sector shall be developed to the sector density indicated in the drawing and in addition to it, the density as prescribed in the New Integrated Licencing Policy (NILP), Affordable Group Housing Policy, Deen Dayal Jan Awas Yojna (DDJAY), 20% Group Housing component will also be applicable in a residential sector.

In addition to above, the following provisions have also been made in the Development plan:-

- The area for infrastructure shall be provided in the residential sectors to meet out the requirement of the projected population.
- The minimum width of the roads in a residential colony / sector shall not be less than 12 meters or as per the applicable policies.

- c. The minimum area for parks / open spaces in a residential colony / sectors shall be planned in such a manner that it shall meet the minimum norm of 2.5 sq mt. per person.

## 2. Commercial:-

Within the existing town the retail commercial activity is mostly located along the main roads of the town in the form of bazaar. Though the residential sector would have adequate provisions in the form of neighborhood shopping centre for day to day shopping of residents, an area of about 22 hectares is reserved as "city centre" in sector 12. For the future expansion of Grain Market, 6 hectares of land is reserved in sector-9 and 9 hectares in sector 10. Assandh town has a big tractor market, which has developed in an unorganized manner, so for planned development an "Auto Market" having an area of 32.37 hectare is proposed a sector 14 in between Kaithal-Jind road. Rest of the area is under existing commercial activities including existing Grain Market.

## 3. Industrial:-

Presently there is some agro based industries like rice mills in the town. Assandh has been declared as industrially backward block by the Government of Haryana. The percentage of workers is low i.e. only 30 % of the total population. For the industrial use an area of about 117 hectares has been reserved as sector-7 & sector-8.

## 4. Transport and Communication:-

The town of Assandh is very well connected with entire region by roads. Ten roads originate from here in all the directions. Two scheduled roads i.e. Karnal- Assandh - Jind and Panipat - Assandh - Kaithal passes through this town. The major part of the traffic on the roads within town is local traffic which creates huge congestion on the internal roads. To decongest the internal roads and provide a proper passage to the traffic crossing the town, a peripheral road (V-2) is proposed around the town connecting all the roads.

The part of the Assandh-Karnal, Assandh - Kaithal, Assandh - Jind and Assandh - Safidon scheduled roads falling within urbanisable Zone designated as V-I(a), are existing road with 30 mtr green belt on both sides. The sector dividing roads are V-3, however, lower category of roads will provide access to the individual uses located therein. The width/reservation of various roads provided in the development plan are as under:-

| Serial number | Classification of the roads | Land Reservations   |
|---------------|-----------------------------|---|
| 1             | V-1 (a)                     | Existing width with 30 mtr green belt on both sides.                |
| 2             | V-2 (Peripheral road)       | 45 mtrs wide Peripheral road with 30 mtrs green belt on both sides. |
| 3             | V-3 (Sector road)           | 30 mtrs wide sector dividing road without service road.             |

An area of 61 Hectares is reserved for Transport Nagar in Sector 9 adjacent to new grain market. The proposals of Transport and Communication zone in the present urbanisable limit covers 184 Hectares. Width and alignment of other roads shall be as per sector plans or as per approved layout plans of colonies. The area under green belt and sector roads shall not be under net planned area while approving layout plans for colonies to be developed by Haryana Urban Development Authority and private developers. The floor area ratio and saleable area shall continue to be permitted only on the net planned area.

## 5. Public Utilities:-

At present an area of approx 2.43 hectares is being used as 132 K.V. Electric Sub-Station. This area forms a part of the proposed sector-10 and is retained as such and 6.47 Hectares are reserved for its expansion. 39 hectares of land is reserved in Sector-6 including 12.95 hectares of existing water works. An area of 7.27 hectares has been reserved for water works near adjoining Jai Singhpora and 12 hectares of land reserved in Sector-13 abutting Dera Pandoria road for public utilities.

## 6. Public and Semi Public:-

Assandh at present is a Sub-Divisional, Judicial Complex and a Tehsil Headquarter. A new Administrative complex including the Judicial Complex, Sub Divisional Magistrate office and Tehsil office has been established recently on the Balla Road. An area of approximately 48.16 hectares including the existing administrative complex is reserved for public & semi public use in Sector-3 on Balla Road. 17 hectares land is reserved in sector-10 also for this purpose.

**7. Open Spaces:-**

Open spaces comprising an area of about 171 hectares is proposed within urbanisable zone. This includes 22 hectares of land for stadium, play ground etc. in sectors 12 and 16.60 hectares for park in sector 11. The rest of area is under green belts adjoining V-1(a), V-2 roads. The green belt shown along the sector / arterial roads shall be primarily meant for the widening of the sector / arterial road in future. However, till such time the widening does not take place, the said area may be utilized for nursery / plantations, fuel-filling station, communication lines, utility services etc. with prior approval of the Director.

**8. Agriculture Zone:-**

The remaining area in the controlled area is kept as agriculture zone. This will however not prevent the essential building development within this area such as the extension of existing villages contiguous to Abadi-deh, if undertaken as a project sponsored or approved by the Government and other activities included as permissible activities in the Zoning regulations under appendix 'B' to annexure 'B' ancillary and allied facilities necessary for the maintenance and improvement of this area as agricultural land which is proposed to serve as an open country side for the town as a whole.

**9. Natural Conservation Zone Area:-**

As per the Regional Plan – 2021 AD, the Agriculture, Horticulture, pisciculture, social Forestry, afforestation and regional recreational activities with construction not exceeding 0.5% of the permissible activities in this zone. The Regional as well as Sub-Regional Plan for the newly included areas in NCR, wherein the present Development Plan is also covered, is being prepared and after approval of said Plans, in case any area is noticed as falling under NCZ, then the provisions of NCZ shall prevail irrespective of the land use proposed in the present Development Plan.

**Zoning Regulations:-**

The Legal sanctity to the proposals regarding land use is being given to the effect by a set of zoning regulations (Annexure B) which form a part of this development plan. These regulations will govern the change of land use and standards of development. They also will elaborately detail out allied and ancillary uses which will be permitted in the various major land uses and stipulate that all change of land use and development shall be in accordance with the details shown in the sector plan thereby ensuring the preparation of detailed sector plans for each sector to guide the development and enforce proper control.

**ANNEXURE – 'B'****Zoning Regulations**

Governing use and Development of land in Controlled Area around Assandh as shown in Drawing No. DTP(K) 1569/2019, dated the 25th February, 2019.

**I. General**

1. These zoning regulations, forming part of the Final Development Plan for the Controlled Area around Assandh town shall be called zoning regulations of Final Development Plan for the controlled area Assandh.
2. The requirements of these Regulations shall extend to the whole of area covered by Final Development Plan and shall in addition to the requirements of the Haryana Municipal Committee Act, 1973 (Act 24 of 1973) and Punjab Scheduled Roads and Controlled Areas Restriction of Unregulated Development Act, 1963 (Punjab Act 41 of 1963) and the rules framed there under.

**II. Definitions:-**

In these regulations :

- (a) "Approved" means approved under the rules;
- (b) "Building Rules" means rules contained in part VII of the Rules.
- (b-a) "Building Code" means, the Haryana Building Code 2017;
- (c) "Drawing" means drawing no. DTP(K) 1569/19, dated the 25th February, 2019.
- (d) "Floor area ratio (FAR)" means a quotient obtained by dividing the multiple of the total covered area of all floors and hundred, by the area of plot *i.e.*

$$\text{FAR} = \frac{\text{total covered area} \times 100}{\text{Plot area}}$$

For the purpose of calculating FAR, cantilevered, permitted roof projections, lift room, mumty, balcony, basement or any floor if used for parking, services and storage, stilt area (unenclosed) proposed to be used for parking/ pedestrian plaza only, open staircase (without mumty), terrace with or without access, fire staircase, atrium, waster tank, open courtyard of permitted size shall not be counted towards FAR:

Provided that, area under shaft, chutes, lift well and staircase from stilt to next floor shall be counted towards FAR only at once on ground floor:

Provided further that in case the ventilation shaft area is more than 3 square metres, it shall not be counted in FAR;

- (e) 'Fuel station' means the fuel filling station providing retail supply of fuel for automobiles which shall include petrol pumps, CNG station, bio fuels, charging stations, battery providing stations etc.
- (f) "Group Housing" means a building designed and developed in the form of flats for residential purpose or any building ancillary to group housing;
- (g) 'Light Industry' means an industry not likely to cause injurious or obnoxious noise, smoke, gas, fumes, odors, dust, effluent and any other nuisance to an excessive degree and motivated by electric power;
- (h) 'Local Service Industry' means an industry, the manufacture and product of which is generally consumed within the local area, for example: bakeries, ice-cream manufacturing, aerated water, Atta - Chakies with power, laundry, dry-cleaning and dyeing, repair and service of automobile, scooters and cycles, repair of house-hold utensils, shoe-making and repairing, fuel depot etc. provided no solid fuel is used by them;
- (i) 'Medium Industry' means all industries other than 'Light Industry' and Local Service Industry and not emitting obnoxious or injurious fumes and odors;
- (j) 'Extensive Industry' means an industry setup with the permission of the Government and in extensive employing more than 100 workers and may use any kind of captive power of fuel provided they do not have any obnoxious features;
- (k) 'Heavy Industry' means an industry to be set up in public or semi-public or private sector with the permission of the Government (the cost of plant, machinery etc. as defined in the industrial policy of the Government);
- (l) 'Obnoxious or hazardous industry' means an industry set up with the permission of the Government and is highly capital intensive associated with such features as excessive smoke, noise, vibration, stench, unpleasant or injurious effluent, explosive, inflammable material etc. and other hazards to the health and safety of the community;
- (m) 'Material date' means the date on publication of notification of various controlled areas mentioned below :

| Serial number | Name of the Controlled Area and Notification No.  | Material Date       |
|---------------|---|---------------------|
| 1.            | Controlled Area notified vide Haryana Government Gazette, notification No. CCP (NCR) CAA (K) /2006/26, dated the 3rd January, 2006 published in Haryana Government Gazette on 17th January, 2006. | 17th January, 2006. |

- (n) 'Non Conforming Use' in respect of any land or building in a controlled area means the existing use of such land or building which is contrary to the major land use specified for that part of the area in the Development Plan;
- (o) "Public Utility Service Building" means any building required for running of public utility services such as water supply, drainage, electricity, post and telegraph and transport and for any municipal services including a fire station;
- (p) 'Rules' means The Punjab Scheduled Roads and Controlled Areas Restriction of Unregulated Development rules, 1965;
- (q) 'Sector Density' and 'Colony Density' shall means the number of persons per hectares in sector area or colony area, as the case may be;

- (r) 'Sector Area' and 'Colony Area' shall mean the area of sector or of colony indicated as such in the Development Plan.

**Explanation:-**

- (1) In this definition the "Sector Area" or "Colony Area" shall mean the area of the Sector or of Colony as shown on the drawing on the approved layout plan of the colony/sector which will be excluding the area unfit for building development within the sector or the colony as the case may be.
  - (2) Benefit of 50% of the area falling under major roads and their adjoining green belts, if any, shall be allowed for plotable area/floor area ratio (FAR) in case of plotted/group housing colony;
  - (3) In the layout plan of colony or sector, other than industrial colony/sector, the land reserved for roads, open space, schools, public and community building and other common uses shall not be less than 45% of the gross area of the land under the colony/sector;
  - (4) For the purposes of calculation of sector density or colony density, it shall be assumed that 50 percent of the sector area or colony area will be available for residential plots including the area under Group Housing and that every building plot shall on the average contain three dwelling units each with a population of 4.5 persons per dwelling unit or 13.5 persons building plot or as incorporated in the zoning plan of the colony/group housing complex. In the case of shop-cum-residential plot, however, only one dwelling unit shall be assumed;
  - (5) Notwithstanding above, the projects approved under specific policy like New Integrated Licensing Policy; Floor Area Ratio and density shall be the governing parameters instead of plotable area;
- (s) 'Site Coverage' means ratio expressed in percentage between the area covered by the ground floor of building and the area of the site;
- (t) The terms 'Act', 'colony', 'Colonizer', 'Development Plan', 'Sector' and 'Sector Plan' shall have the same meaning as assigned to them in the Punjab Scheduled Roads and Controlled Areas Restriction of Unregulated Development Act, 1963 (Punjab Act 41 of 1963) and Rules, 1965.
- (u) 'Farm House' shall mean a house constructed by the owner of a farm at his land for the purpose of;
- (i) Dwelling Unit, *i.e.* main use, and
  - (ii) Farm Shed *i.e.* Ancillary use.

**Notes.—** 1. The construction of the farm house shall be governed by the restrictions given under clause XIX regarding "Provision of farm house outside abadi-deh in Agricultural zone".

2. The farm shed regarding building control and site specifications shall be governed by the restrictions mentioned in clause XIX.

- (v) "Ledge or Tand" means a shelf like projection supported in any manner whatsoever, except by means of vertical supports within a room itself but not having projection wider than one metres;
- (w) "Loft" shall mean an intermediate space between two floors on a residual space with maximum height of 1.5 metres and which is constructed or adopted for storage purposes only;
- (x) "Mezzanine Floor" means an intermediate floor, between two floors, with area restricted to ½ (half) of the lower floor and with a minimum height of 2.3 metres and shall not be lower than 2.3 metres (clear height) above floor level;
- (y) "Subservient to Agriculture" shall mean development and activities, which are required to assist in carrying out the process of 'agriculture' such as tubewells, pump chambers, wind mills, irrigation drains, pucca platforms, fencing and boundary walls, water hydrants etc;
- (z) "Rural Industries Schemes" means industrial unit, which is registered as rural industries schemes by the Industries Department;
- (za) "Small Scale Industries" means industrial unit, which is registered as small scale industries by the Industries Department;
- (zb) "Agro based industries" means an industrial unit, which uses food grains, fruits or agro waste as a raw material;

- (zc) "Information Technology Industrial Units" means the categories of industries included in the Annexure to the Government of Haryana Information Technology Policy, 2000 and in Appendix-1 to this notification and/or, as may be defined by the Government of Haryana from time to time;
- (zd) "Cyber Park"/"Information Technology Park" means an area developed exclusively for locating software development activities and Information Technology Enabled Services wherein no manufacturing of any kind (including assembling activities) shall be permitted;
- (ze) "Cyber City" means self contained intelligent city with high quality of infrastructure, attractive surrounding and high speed communication access to be developed for nucleating the Information Technology concept and germination of medium and large software companies/Information Technology Enabled Services wherein no manufacturing units may be allowed;
- (zf) "Green Belt" shall mean, strips of land along sector/arterial road shown in the development plan, primarily meant for the widening of the sector/arterial road in future; and
- (zg) any other terms shall have the same meaning as assigned to it in the Punjab Scheduled Roads and Controlled Areas Restriction of Unregulated Development Act, 1963 (Punjab Act 41 of 1963).

### III (1) Major Land Uses / Zones:-

- (i) Residential Zone
  - (ii) Commercial Zone
  - (iii) Industrial Zone
  - (iv) Transport and Communication Zone
  - (v) Public Utility Zone
  - (vi) Public and Semi Public Zone (Institutions)
  - (vii) Park and Open Space Zone
  - (viii) Agriculture Zone
- (2) Classification of major land uses is according to Appendix A.

### IV. Division into sectors:-

Major land uses mentioned at Serial no. (i) to (vii) in zoning regulation – III above, which are land uses for building purposes, have been divided into sectors as shown on the drawing and each sector shall be designated by the number as indicated on the drawing.

### V. Detailed Land uses within major uses:-

Main ancillary land allied uses, which are subject to the other requirements of these regulations and of the rules, may be permitted in the respective major land use zone are listed in Appendix 'B' sub-joined to these to these regulations.

### VI. Sectors not ripe for development:-

Notwithstanding the reservation of various sectors for respective land uses for building purposes the Director may not permit any changes in their land use or allow construction of building thereon from considerations of compact and economic development of the controlled area, till such time as availability of water supply, drainage arrangement and other facilities for these sectors are ensured to his satisfaction.

### VII. Sectors to be developed exclusively through government agencies/ instrumentalities: -

Government may notify any sector for development exclusively by it or by its agencies, in which case, no further permission for change of land use or grant of licence shall be permitted in such sectors.

### VIII. Land reservation for major roads:-

- (1) Land reservation for major roads shall be under :-

| Serial number | Classification        | Land Reservation                                       |
|---------------|-----------------------|--|
| 1             | V-1(a)                | Existing width 30 mtrs green belt on both sides.       |
| 2             | V-2 (Peripheral road) | 45 mtrs wide road with 30 mtrs green belt on one side. |
| 3             | V-3 (Sector road)     | 30 mtrs wide sector dividing road without service road |



- (2) Width and alignment of other roads shall be as per sector plan or as per approved layout plan of colonies.
- (3) Benefit of tradable Floor Area Ratio, may be allowed against licences granted for the land falling under sector road or green belt and open space zones in accordance with specified policies.

**IX Non-conforming uses either existing or having valid change of land use permission:-**

- (1) With regard to the existing industries shown in the zones other than industrial zone in the Development Plan, such industrial non-conforming uses shall be allowed to continue for a fixed period to be determined by the Director, but not exceeding ten years; provided that the owner of the building concerned:
  - (a) Undertakes to pay to the Director, as determined by him the proportionate charges towards the external development of the site as and when called upon by the Director to do so in this behalf;
  - (b) During the interim period makes satisfactory arrangements for the discharge of effluent to the satisfaction of the Director.
  - (c) Shall not be allowed to expand the existing project within the area of non conforming use.
- (2) With regard to the projects having valid change of land use permissions, and located in the zones other than conforming-use zone in the Development Plan, such non-conforming uses shall be allowed to continue, provided that the owner of the building concerned:
  - (a) Undertakes to pay to the Director, as determined by him the proportionate charges towards the external development of the site as and when called upon by the Director to do so in this behalf.
  - (b) During the interim period makes satisfactory arrangements for the discharge of effluent to the satisfaction of the Director.

**X Discontinuance of non conforming uses:-**

- (1) If a non-conforming use of land has remained discontinued continuously for a period of two years or more, it shall be deemed to have been terminated and the land shall be allowed to be re-used or re-developed only according to the conforming use.
- (2) If a non-conforming use building is damaged to the extent of 50 percent or more of its re-production value by fire, flood, explosion, earthquake, war, riot or any other natural calamity, it shall be allowed to be re-developed only for a conforming use.
- (3) After the discontinuance of projects included under clause IX, the land shall be allowed to be redeveloped or used only for conforming use.
- (4) After a lapse of period fixed under clause IX (1), the land shall be allowed to be redeveloped or used only for conforming use.

**XI Development to conform to sector plan and zoning plan:-**

Except as provided in regulation IX, no land within major land use shall be allowed to be used and developed for building purposes unless the proposed use and development is according to the details indicated in the sector plan and zoning plan or the approved colony plan in which the land is situated.

**XII Individual site to form part of approved layout or zoning plan:-**

No permission for erection or re-erection of building on a plot shall be given unless-

- (i) The plot forms a part of an approved colony or the plot is in such area for which relaxation has been granted as provided in regulation XVII; and
- (ii) The plot is accessible through a road laid out and constructed up to the situation of the plot to the satisfaction of the Director.

**XIII Minimum size of plots for various types of buildings:-**

- (1) The minimum size of the plots for various types of uses shall be as below:-

| Serial number | Land Use   | Size             |
|---------------|--|------------------|
| i.            | Residential plot   | 50 Square meters |
| ii.           | Residential plot on subsidized industrial housing or slum dwellers housing scheme approved by the Government | 35 Square meters |

| Serial number | Land Use  | Size               |
|---------------|---|--------------------|
| iii.          | Shop-cum-residential plot                                       | 100 Square meters  |
| iv.           | Shopping booths including covered corridor or pavement in front | 20 Square meters   |
| v.            | Local service industry plot                                     | 100 Square meters  |
| vi.           | Light industry plot   | 250 Square meters  |
| vii.          | Medium industry plot  | 8000 Square meters |

- (2) The area norms for group housing colony plotted residential colony and commercial colony shall be in the accordance with the policies specified from time to time for residential and commercial development. However, in a case group housing scheme is floated by Haryana Urban Development Authority or any other Government Agency, the size of group housing site shall be as specified in the scheme.

**XIV Site coverage, height and bulk of building under various types of buildings:-**

The site coverage, Floor Area Ratio and height permitted on a specific plot/site shall be governed by the prescribed policy parameters, building code/rules and /or as laid down in the zoning plan of such plot/site.

**XV Building lines in front and rear of buildings:-**

These shall be provided in accordance with building code/rules and /or as laid down in the zoning plan of such site.

**XVI Architectural control:-**

Wherever architectural control is considered necessary, every building shall conform to architectural control prepared under clause 6.4 of Haryana Building Code 2017.

**XVII Relaxation of agricultural zone:-**

In the case of any land lying in Agriculture zone, Government may relax the provisions of this development plan-

- for use and development of the land into a residential or industrial colony provided the colonizer has purchased the land for the said use and developed prior to the material date and the colonizer secures permission for this purpose as per Rules.
- for use of land as an individual site (as distinct from an industrial colony)

Provided that-

- the land was purchased prior to the material date;
- the Government is satisfied that the need of the industry is such that it cannot await alternative allotment in the proper zone;
- the owner of the land secures permission for building as required under the Rules;
- the owner of the land undertakes to pay to the Director, as determined by him, the proportionate charges as and when called upon by the Director in this behalf and during the interim period makes satisfactory arrangement for discharge of effluent.

**Explanation.—** The word purchase in the regulation shall means acquisition of full property right and not no lesser title, as agreement to purchase etc.

**XVIII Density:-**

Every residential sector shall be developed to the sector density indicated in the drawing with 20% variation on either side and in addition to it, the density as prescribed in the New Integrated Licensing Policy, Deen Dayal Jan Awaas Yojna Policy and Affordable Group Housing policy, 20% Group Housing component policy shall also be applicable in a residential sector.

**XIX Provision of Farm House outside Abadi-Deh in Agricultural Zone:—**

Farmhouses shall be allowed only for bonafide use of landowner(s) provided he does not own a house in any urban area because the real objective for allowing farmhouses in agriculture zone is to meet the housing needs of the farmers on a small portion of the farm so that he can take care of his agriculture produce while living on that farm. Hence, a farm house in agriculture zone, outside abadi-deh may be allowed if the area of the land is 2 acres or more on the following conditions:—

|                               | Size of farm house   | Main building of the dwelling unit                                | Ancillary building of main dwelling unit   |
|-------------------------------|--|---|--|
| <b>(i) Site Coverage</b>      | 2 acres minimum but CLU permission for the area falling under road reservation/proposed road widening as per Development Plan, shall not be considered. However the net area should not be less than 1.5 acres after excluding the area falling under the green belt/restricted belt and falling in Agriculture zone from applied area of 2 acres. | As applicable to residential plot equivalent to 250 square yards. | 1 percent of the farm land (not more than 40% shall be used for labour/servant quarters) |
|                               | Upto 3 acres   | As applicable to residential plot equivalent to 375 square yards. | -do-   |
|                               | Upto 4 acres and above.  | As applicable to residential plot equivalent to 500 square yards. | -do-   |
| <b>(ii) Height and Storey</b> |  | 11 metres, three storeyed.  | 4 metres, single Storey  |

- (iii) Set back:** It shall be at least 10 metres away from the edge of the agriculture land on all sides provided that if land attached to the farm house abuts a road, the house shall be constructed with a minimum set back from the edge of the road as under:-

| Serial number | Road   | Width      |
|---------------|--|------------|
| a             | Where the road is bye-pass to a scheduled road or an expressway.       | 100 metres |
| b             | Where the road is a scheduled road or as shown in the Development Plan | 30 metres  |
| c             | Any other road   | 10 metres  |

- (iv) Approach road** Any revenue rasta/road defined in the revenue record.
- (v) Basement** Basement shall be permitted to the maximum extent of ground coverage and uses are permitted as per HBC-2017.
- (vi) Ledge, Loft and Mezzanine floor** Ledge, Loft and mezzanine floor shall be permitted within the building subject to the restrictions above as well as the restrictions stipulated in the definition given in clause-II of zoning regulations of Development Plan.

- (vii) **Services, water supply and drainage**
- (a) Good potable water supply should be available in the farm for human consumption in case farm house is built.
  - (b) Open sanitary drains or covered drains to be provided to clean the sheds in case of dairy farms, Drains are to be provided for carrying rain water in case of all buildings.
  - (c) Septic tank to be provided for disposal of human and animals waste as per provisions of the Rules.
  - (d) The distance between the septic tank and open well or tubewell shall be as provided in the Rules.
- (vi) The owner shall be permitted to construct boundary wall around the main dwelling unit and ancillary portion thereof and around remaining area of farm barbed wire fencing shall be allowed.
- (vii) The CLU permissions for setting up of farmhouse shall be considered in the area other than over exploited or critical areas as declared by Central Ground Water Board.

Provided that Government may amend the minimum size of the farm for any schemes sponsored by the State Government/State agency for the proper utilization of the agriculture zone.

## **XX Provisions of Information Technology units and Cyber Parks/Cyber Cities:-**

### **(i) Location**

- (a) Information Technology Industrial Units will be located in Industrial Areas / Industrial Zones only;
- (b) Cyber Parks/ Information Technology Parks will be located either in Industrial Areas or Industrial Zones abutting on sector roads in the form of integrated development. However, no manufacturing units will be permitted in such parks;
- (c) Cyber Cities:- The location of such a facility will be decided by the Government;

### **(ii) Size**

| Serial number | Type                                     | Size             |
|---------------|--|------------------|
| 1             | Information Technology Industrial Unit   | 1 to 5 acres     |
| 2             | Cyber Park / Information Technology Park | 5 to 15 acres    |
| 3             | Cyber City                               | minimum 50 Acres |

### **(iii) Miscellaneous**

#### **I Parking**

Parking will be as per the provisions of Haryana Building Code 2017.

#### **II Other Activities**

- (a) Incidental commercial activities like Banks, Restaurants, Insurance Offices etc. shall be permitted subject to restriction of 4% of the total area of the Cyber Park/Information Technology Park;
- (b) only 5% of the area of the Cyber City shall be allowed for Group Housing and 4% of the total area of the cyber city shall be permitted for Commercial/Institutional uses;
- (c) no residential plotted development shall be allowed in a Cyber City;
- (d) for a Cyber City Project if allowed in Agricultural Zone, the entrepreneur shall make the arrangement of water supply and other facilities like sewerage disposal/drainage etc;

#### **III The Government may impose any other condition as deemed necessary from time to time.**

## **XXI Setting up of communication towers:-**

Permission of Mobile Towers within the controlled area shall be granted as per the policy instructions of Department memo dated 10.03.2015 and as amended from time to time;

**XXII Safety against Seismic Hazards:-**

All the developments/building activities in the Development Plan area shall be carried out keeping in view the intensity of the seismic activity in development plan area, as per Seismic zone map of Indian Standard IS 1893:2002. In order to take care of the same the whole urban development shall be checked for safety against said intensity probability of occurrence, and upgraded for required seismic resistance in buildings and infrastructure as found necessary.

**XXIII Relaxation of development plan:-**

Government may in case of hardship or with a view to save any structure constructed before the material date, relax any of the provisions of the Development Plan on principles of equity and justice on payment of such development charges and on such other conditions as it may deem fit to impose.

**APPENDIX A****Classification of land uses**

| <b>Main code</b> | <b>Sub code</b> | <b>Main group</b>                  | <b>Sub group</b>  |
|------------------|-----------------|------------------------------------|---|
| <b>100</b>       |                 | <b>Residential</b>                 | Residential sector on neighborhood pattern  |
| <b>200</b>       |                 | <b>Commercial</b>                  |   |
|                  | 210             |                                    | Retail Trade  |
|                  | 220             |                                    | Wholesale Trade   |
|                  | 230             |                                    | Warehousing and Storage   |
|                  | 240             |                                    | Office and Banks including Government office  |
|                  | 250             |                                    | Restaurants, Hotels and Transient Boarding houses including public assistance institutions providing residential accommodation like Dharamshala, Tourist house etc. |
|                  | 260             |                                    | Cinema and other places of public assembly on a commercial basis.   |
|                  | 270             |                                    | Professional establishments   |
| <b>300</b>       |                 | <b>Industrial</b>                  |   |
|                  | 310             |                                    | Service industry  |
|                  | 320             |                                    | Light industry  |
|                  | 330             |                                    | Extensive industry  |
| <b>400</b>       |                 | <b>Transport and communication</b> |   |
|                  | 420             |                                    | Roads, road transport depots and parking areas, fuel station and garage   |
|                  | 450             |                                    | Telephone exchanges etc.  |
|                  | 460             |                                    | Broadcasting station  |
|                  | 470             |                                    | Television station  |
| <b>500</b>       |                 | <b>Public utilities</b>            |   |
|                  | 510             |                                    | Water Supply installation including treatment plants  |
|                  | 520             |                                    | Drainage and Sanitary installation including Sewage Treatment Plant and disposal works, fuel stations   |
|                  | 530             |                                    | Electric power plants, substation etc.  |
|                  | 540             |                                    | Gas Installation and gas work.  |
|                  | 550             |                                    | Solid Waste management sites  |

|            |  |
|------------|--|
| <b>600</b> | <b>Public and semi public</b>  |
| 610        | Government Administrative Central Secretariat District Offices, Law Courts, Jails, Police Stations, Governors and President's Residence. |
| 620        | Education, Cultural and Religious Institutions   |
| 630        | Medical and Health Institutions  |
| 640        | Cultural institution like Theatres, Opera Houses etc. of a predominantly non commercial nature   |
| <b>700</b> | <b>Open Spaces</b>   |
| 710        | Sports grounds, stadium and play grounds   |
| 720        | Parks  |
| 730        | Green belts, garden and other recreational uses.   |
| 740        | Cemeteries, crematories etc  |
| 750        | Fuel stations and Bus queue shelters   |
| 760        | Water bodies/ lakes/water recharge zones   |
| <b>800</b> | <b>Agricultural land</b>   |
| 890        | Dairy farming  |

#### APPENDIX B

The permissible activities given under main land uses shall be allowed in accordance with the policy/parameters approved by the Government and at sites as approved by the Competent Authority in the Sector/Colony/Scheme Plan.

#### I. Residential zone:

- (i) Residence
- (ii) Social community religious and recreational buildings
- (iii) Public utility buildings
- (iv) Educational buildings and all types of school and college where necessary.
- (v) Health institutions.
- (vi) Cinemas
- (vii) Commercial and professional offices.
- (viii) Retail shops, dhabas and restaurants.
- (ix) Local service industries.
- (x) Fuel stations.
- (xi) Bus stops, tonga, taxi, scooter and auto/rickshaw stand.
- (xii) Nurseries and green houses.
- (xiii) Any other minor needs to ancillary to residential use
- (xiv) Starred hotels
- (xv) Clubs/Community Centres
- (xvi) Communication Towers
- (xvii) Guest/Boarding Houses
- (xviii) Any other use, which the Government may in public interest decide

#### II. Commercial zone

- (i) Retail Trade.
- (ii) Wholesale Trade.
- (iii) Warehouses and storages.

- (iv) Commercial offices and banks.
- (v) Restaurant and Transient Boarding Houses including public assistance institutions providing residential accommodation like Dharamshala, Tourist House etc
- (vi) Cinemas, Hotels, Motels and other places of public assembly like theatres, club, Dramatic Club, etc. run on commercial basis.
- (vii) Professional establishments.
- (viii) Residences on the first and higher floors.
- (ix) Local service industry.
- (x) Public utility buildings.
- (xi) Fuel stations and service garages.
- (xii) Loading and unloading yards.
- (xiii) Parking spaces, bus stops, taxis, tonga, auto/rickshaw stand.
- (xiv) Town parks.
- (xv) Communication Towers
- (xvi) Any other use, which the Government may in public interest decide

### III. Industrial zone

- (i) Light industry
- (ii) Medium industry
- (iii) Obnoxious and Hazardous Industry
- (iv) Heavy industry
- (v) Service industry
- (vi) Warehouse and storages
- (vii) Parking, loading and unloading area
- (viii) Truck stand/bus stops, taxi, tonga and auto/rickshaw stand
- (ix) Public utility, community buildings, retail shops, banks, dhabas, restaurants, two/three/five star hotels and insurance offices subject to a maximum limit of 3 percent of the total area of the sector as under: -

| Serial number | Name of Facility       | Area        |             | No. of facilities in a sector | Commercial component | Maximum Ground Coverage | Floor Area Ratio         | Approach Road   |
|---------------|------------------------|-------------|-------------|-------------------------------|----------------------|-------------------------|--------------------------|---|
|               |                        | Minimum     | Maximum     |                               |                      |                         |                          |   |
| 1             | Dhabas                 | 500 sq. m.  | 1000 sq. m. | 2                             | 50 sqm               | 40 %                    | 0.40                     | Minimum 18 metres   |
| 2             | Restaurants            | 1000 sq. m. | 2000 sq. m. | 2                             | 10 %                 | 30 %                    | 1.50                     | Minimum 18 metres   |
| 3             | Two/ Three Star Hotels | 1.0 Acre    | 2.5 Acres   | 2                             | 15 %                 | 30 %                    | As per commercial policy | Minimum 24 metres   |
| 4             | Five Star Hotels       | 2.5 Acres   | 4.0 Acres   | 1                             | 15 %                 | 30 %                    | As per commercial policy | Sector Dividing Road with the provision of a service road |

- (x) Fuel stations and service garages.
- (xi) Liquid Petroleum Gas Godowns permitted by the Director.

- (xii) Cyber Parks/Information Technology Parks/ Information Technology Industrial Units  
 (xiii) Health Facilities like Hospital, Dispensary, Nursing Home and Clinic as under:

| Serial number | Name of facility | Area       |            | No. of facilities in a sector | Residential component | Maximum ground coverage | Floor area ratio |
|---------------|------------------|------------|------------|-------------------------------|-----------------------|-------------------------|------------------|
|               |                  | Minimum    | Maximum    |                               |                       |                         |                  |
| 1             | Hospital         | 2.5 Acres  | 5.0 Acres  | 1                             | 15 %                  | 33 %                    | 1.00             |
| 2             | Dispensary       | 1.0 Acre   | 1.5 Acres  | 1                             | 15 %                  | 33 %                    | 1.00             |
| 3             | Nursing Home     | 250 sq. m. | 500 sq. m. | 2                             | Nil                   | 60 %                    | 1.00             |
| 4             | Clinic           | 250 sq. m. | 500 sq. m. | 2                             | Nil                   | 60 %                    | 1.00             |

- (xiv) Industrial Colony with a minimum area of 15 acres. The area utilization shall be as per policy issued vide ACS, T&CP, Haryana, Chandigarh memo no. Misc. 388/PA(RB)/2015/7/16/2006-2TCP dated 01.10.2015 as amended upto date.  
 (xv) Communication Towers  
 (xvi) Ready mix concrete plant, wet mix plants, hot mix plants  
 (xvii) Weighing Bridge  
 (xviii) Service Garage, Sale/Display Centre-cum-service garage as under:-

| Serial number | Name of facility                       | Area (in acres) |         | Commercial component                | Maximum ground coverage | Floor Area Ratio | Approach Road                                       | Height    |
|---------------|--|-----------------|---------|-------------------------------------|-------------------------|------------------|---|-----------|
|               |  | Minimum         | Maximum |                                     |                         |                  |   |           |
| 1             | Service Garage                         | 0.5             | 1       | Nil                                 | 60%                     | 1.25             | Minimum 18 metres or service road along sector road | 18 metres |
| 2             | Sale/Display Centre-cum-service garage | 0.5             | 2       | 10% of permissible Floor Area Ratio | 60%                     | 1.25             | Minimum 18 metres or service road along sector road | 18 metres |

**Note.**— \* The fee and charges on commercial component shall be levied on the commercial rates;  
 \* Existing/already CLU granted service garages shall be considered for grant of permission for sale/display centre subject to fulfillment of the above norms.

- (xix) Any other use, which the Government may, in public interest decide.

#### IV. Transport and Communication Zone

- (i) Railway yards, railway station and siding  
 (ii) Transport Nagar, Roads and Transport depots/Bus stands and parking areas  
 (iii) Airports and Air Stations  
 (iv) Telephone exchange  
 (v) Broadcasting stations  
 (vi) Televisions station  
 (vii) Agricultural, horticulture and nurseries at approved sites and places  
 (viii) Fuel stations and service garages  
 (ix) Parking spaces ,bus stop-shelters, taxi, Tonga and auto/rickshaw stands  
 (x) Logistics Hubs/Container Yards, Inland Container Depot, Container Freight Station  
 (xi) Weighing Bridge  
 (xii) Communication Tower.



(xiii) Warehouses upto a maximum limit of 20% of the total area of the sector.

(xiv) Dhabas, as per prevailing Policy.

#### **V. Public Utilities**

(i) Water supply installations including treatment plants.

(ii) Drainage and Sanitary installations including sewage treatment plants and Disposal works.

(iii) Electric Power plant and sub-station including grid sub-station.

(iv) Gas installations and Gas works.

(v) Solid Waste Management Sites

#### **VI. Public and semi public uses zone**

(i) Government offices ,Government Administration centers, secretariats and police station

(ii) Educational, cultural and religious institutions

(iii) Medical health institutions

(iv) Civic/cultural and social institutions like theatres, opera houses etc. of predominantly non-commercial nature

(v) Land belonging to Defence

(vi) Dhabas, Restaurants as under: -

| Serial number | Name of Facility | Area           |                | No. of facilities in a sector | Commercial component | Maximum Ground Coverage | Floor Area Ratio |
|---------------|------------------|----------------|----------------|-------------------------------|----------------------|-------------------------|------------------|
|               |                  | Minimum        | Maximum        |                               |                      |                         |                  |
| 1             | Dhabas           | 500 sq. mtrs.  | 1000 sq. mtrs. | 2                             | 50 sq. m.            | 50 %                    | 50%              |
| 2             | Restaurants      | 1000 sq. mtrs. | 2000 sq. mtrs. | 2                             | 10 %                 | 30 %                    | 150%             |

(vii) Communication Towers

(viii) Fuel Stations

(ix) Any other use, which the Government may in public interest decide

#### **VII. Open spaces**

(i) Sports ground, stadium and play grounds

(ii) Parks, green belts, garden and other recreational uses

(iii) Cemeteries, crematories etc.

(iv) Fuel stations, bus queue shelter along roads with the permission of Director

(v) Public utility services like electric grid station, transmission lines, communication lines, water supply lines, sewerage lines, drainage lines in the green belts along the scheduled roads and major roads.

(vi) Water bodies/lakes /water recharge zone.

(vii) Communication Towers

(viii) Mela Ground, Multipurpose ground

(ix) Any other use, which the Government may in public interest decide.

#### **VIII. Uses strictly prohibited**

Storages of petroleum and other inflammable material without proper license.

#### **IX. Agriculture zone**

(i) Agricultural, Horticultural, dairy and poultry farming.

(ii) Village houses within Abadi-deh

(iii) Farm houses outside abadi-deh subject to restrictions as laid down in zoning regulation XIX

(iv) Afforestation development of any of the part for recreation

- (v) Expansion of existing village contiguous to abadi-deh if undertaken as a project approved or sponsored by the Central Government or State Government.
- (vi) Milk chilling station and pasteurisation plant
- (vii) Bus Stand and railway station
- (viii) Air ports with necessary buildings
- (ix) Wireless stations
- (x) Grain godowns, storage space at sites approved by the Director
- (xi) Weather stations
- (xii) Land drainage and irrigation, hydroelectric works and tubewell for irrigation
- (xiii) Telephone and electric transmission lines and poles
- (xiv) Mining and extraction operations including lime and brick kilns, stones, quarries and crushing subject to the rules and at approved site
- (xv) Cremation and burial grounds
- (xvi) Fuel station and service garages
- (xvii) Renewable and non-renewable energy power plants.
- (xviii) Liquid Petroleum Gas storage godowns with the approval of the Director
- (xix) Rural Industry Scheme/Small Scale Industrial units shall be allowed subject to fulfillment of the following conditions, provided that the site should not fall within restricted belt notified under the 'Works Defence Act, 1903' around Defence installations, if any:

| <b>A. Siting norms</b>  |   |
|---|---|
| Within 2 kms from Urbanisable Zone (excluding the peripheral roads, if proposed along urbansiable boundary)   | Beyond 2 kms from Urbanisable Zone (excluding the peripheral roads, if proposed along urbansiable boundary) |
| Non-polluting green, category units of any area   | Green and orange category units of any area   |
| <b>B. Approach norms</b>  |   |
| Minimum 30 ft wide revenue rasta/public road be considered for grant of CLU permission in agriculture zone for industrial use. However, in case industrial Change of Land Use permission stands granted on 5 karam (27.5 ft) wide revenue rasta/public road, then application for CLU permission on the said road, shall be considered subject to the condition that the project proponent donates 1 karam (5.5 ft) wide strip of the applied land to the Gram Panchayat/Local Authority through Hibbanama/gift deed so as to make the approach 6 karma (33 ft) in front of the applied site. |   |

- (xx) Non polluting Medium and Large Scale Agro-based Industries on Public road/rasta not less than 30 feet wide other than scheduled roads, National Highway and State Highway subject to the condition that site should not fall within restricted belt around the defence installation as applicable for such installation if any.
- (xxi) Dhabas, Restaurants, Motels, Resort and Amusement Park/ Theme Park along National Highway / Scheduled Roads in the area outside restricted/ green belt as under:-

| Serial number | Permissible Activity          | Area            |          | Commercial Component | Maximum Ground Coverage | Floor Area Ratio |
|---------------|-------------------------------|-----------------|----------|----------------------|-------------------------|------------------|
|               |                               | Minimum         | Maximum  |                      |                         |                  |
| 1             | Dhabas                        | 1000 sq. metres | 1 acre   | 50 Sqmt.             | 40%                     | 40%              |
| 2             | Restaurant                    | 2000 sq. metres | 1 acre   | 15%                  | 30%                     | 150%             |
| 3             | Motel with banquet facilities | 2.5 acres       | 5 acres  | 15%                  | 30%                     | 150%             |
| 4             | Resort                        | 4 acres         | 10 acres | 15%                  | 30%                     | 150%             |

|   |                           |           |          |     |     |     |
|---|---------------------------|-----------|----------|-----|-----|-----|
| 5 | Amusement Park/Theme Park | 2.5 acres | 10 acres | 15% | 30% | 50% |
|---|---------------------------|-----------|----------|-----|-----|-----|

Provided that the access permission is obtained from National Highway Authority of India if the site is located on National Highway, and from Executive Engineer, Public Works (Building and Roads) Department if the site is located on scheduled road.

**(xxii) Banquet Hall:-**

| Permissible Zone                      | Agriculture  |
|---------------------------------------|--|
| Approach                              | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Minimum width of the approach road must be 18 metres.</li> <li>2. The access permission is required from XEN, PWD (B&amp;R) if the site is located on scheduled road.</li> <li>3. Approach from National Highways can be considered, if the site fulfills minimum distance norms from intersection/access and is located on minimum 7 meters wide service road or the applicant submits prior permission of access from NHAI.</li> </ol> |
| Area Required                         | Minimum area :- 2.5 acres<br>Maximum area :- 5.00 acres  |
| FAR                                   | 0.5  |
| Ground Coverage                       | 30%  |
| Conversion Charges                    | 50% of the rates prescribed for commercial use   |
| Permissible Ancillary uses within FAR | 10% of the allowed FAR for Gift shop, STD Booth, Toy Centers and flowers shops etc.  |
| Parking                               | Minimum 25% of the site area   |

**Note.**— The provision of marriage palace/banquet hall within the municipal limit shall be as per the policy approved by the Department of Urban Local Bodies and as amended from time to time.

(xxiii) Microwave Towers/Stations, Seismic Centres and Telecommunication Centres

(xxiv) Communication Towers

(xxv) Ready Mix Concrete Plants, Wet mix plants, Hot Mix Plants connected with the projects for which contract or work is assigned by Government or Government agency and to be set up on short term basis.

(xxvi) Weighing Bridge

(xxvii) Service Garage, Sale/Display Centre-cum-service garage as under:

| Serial number | Name of facility                       | Area (in acres) |         | Commercial component                | Maximum ground coverage | Floor Area Ratio | Approach Road                                       | Height    |
|---------------|--|-----------------|---------|-------------------------------------|-------------------------|------------------|---|-----------|
|               |  | Minimum         | Maximum |                                     |                         |                  |   |           |
| 1             | Service Garage                         | 0.5             | 1       | Nil                                 | 60%                     | 1.25             | Minimum 18 metres or service road along sector road | 18 metres |
| 2             | Sale/Display Centre-cum-service garage | 0.5             | 2       | 10% of permissible Floor Area Ratio | 60%                     | 1.25             | Minimum 18 metres or service road along sector road | 18 metres |

**Note.**— \* The fee and charges on commercial component shall be levied on the commercial rates;  
\* Existing/already CLU granted service garages shall be considered for grant of permission for sale/display centre subject to fulfillment of the above norms

(xxviii) Any other use, which Government may in Public Interest, decide

**APPENDIX -1****Categories of Industries included in the scope / definition of Information Technology Industry****(A) Computing Devices including**

Desktop  
Personal Computer  
Servers  
Work-station  
Nodes  
Terminals  
Network P.C  
Home P.C.  
Lap-top Computers  
Note Book Computers  
Palm top Computer/PDA

**(B) Network Controller Card/ Memories including**

Network Interface Card (NIC)  
Adaptor Ethernet /PCI/EISA/Combo/PCMICA  
SIMMs Memory  
DIMMs Memory  
Central Processing Unit (CPU)  
Controller SCSI/Array  
Processors Processor/Processor Power Module/Upgrade

**(C) Storage Units including**

Hard Disk Drives/Hard Drives  
RAID Devices and their Controllers  
Floppy Disk Drives  
C.D. ROM Drives  
Tape Drives DLT Drives/DAT  
Optical Disk Drives  
Other Digital Storage Devices

**(D) Other**

Key Board  
Monitor  
Mouse  
Multi-media Kits

**(E) Printers and Output Devices including**

Dot matrix  
Laserjet  
Inkjet  
Deskjet  
LED Printers  
Line Printers  
Plotters  
Pass-book Printers

- 
- (F) Networking products including**  
Hubs  
Routers  
Switches  
Concentrators  
Trans-receivers
- (G) Software including**  
Application Software  
Operating system  
Middleware/Firmware
- (H) Power supplies to Computer Systems including**  
Switch Mode Power Supplies  
Uninterrupted Power supplies
- (I) Networking/Cabling and related accessories**  
(related to IT Industry)  
Fibre Cable  
Copper Cable  
Cables  
Connectors, Terminal Blocks  
Jack Panels, Patch Cord  
Mounting Cord/Wiring Blocks  
Surface Mount Boxes
- (J) Consumables including**  
C.D.ROM /Compact Disk  
Floppy Disk  
Tapes DAT/DLT  
Ribbons  
Toners  
Inkjet Cartridges  
Inks for Output devices
- (K) Electronic Components**  
Printed Circuit Board/Populated PCB  
Printed Circuit Board/PCB  
Transistors  
Integrated Circuits/ICs  
Diodes/Thyristor/LED  
Resistors  
Capacitors  
Switches (On/Off, Push button, Rocker, etc.)  
Plugs/sockets/relays  
Magnetic heads, Print heads  
Connectors  
Microphones/Speakers  
Fuses

**(L) Telecommunication Equipment including:**

Telephones  
 Videophones  
 Fascimile machines/Fax cards  
 Tele-Printers/Telex machine  
 PABX/EPABX/ RAX/MAX Telephone Exchange  
 Multiplexers/Muxes  
 Modems  
 Telephone answering machines  
 Telecommunication Switching Apparatus  
 Anetna and Mast  
 Wireless datacom equipment  
 Receiving equipments like Pagers, mobile/Cellular Phones, etc.

**VSATs**

Video Conferencing Equipments  
 \* Including Set Top Boxes for both Video and Digital Signaling.

**(M) IT Enabled Services are business processes and services, the end products/services of which are:-**

- Delivered outside India.
- Delivered over communication network., and
- Either externally contracted (out-sourced) or provided by a remote subsidiary of the same company (out-located).

**Note.**— Services which would not be included are:-

1. Remote production/manufacturing units
2. The Corporate offices of companies or their local branches
3. Virtual business on Internet.

The following services which meet the above criteria would be included:-

- (i) Back-Office Operations
- (ii) Call Centres
- (iii) Content Development or Animation
- (iv) Data Processing
- (v) Engineering and Design
- (vi) Geographic Information System Services
- (vii) Human Resource Services
- (viii) Insurance Claim Processing
- (ix) Legal Database
- (x) Medical Transcription
- (xi) Payroll
- (xii) Remote Maintenance
- (xiii) Revenue Accounting
- (xiv) Supports Centres and
- (xv) Web-site Services.

ANAND MOHAN SHARAN,  
 Principal Secretary to Government, Haryana,  
 Urban Local Bodies Department.

A. K. SINGH,  
 Principal Secretary to Government, Haryana,  
 Town and Country Planning Department.

